



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. TOTA EDMONDO

CUSTODE:

AVV. PAOLA POZZI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Davide Fumagalli

CF:FMGDVD87H13B729S

con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B

telefono: 0341504975

email: geom.dfumagalli@gmail.com

PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CREMENO VIA INGEGNERE GIORGIO COMBI 16, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 449 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA INGEGNERE GIORGIO COMBI 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORAIO: TERRAZZA COMUNE, VANO SCALA CONDOMINIALE, AREA MAPPALE 449, MAPP 448

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.240,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.000,00
Data della valutazione:	27/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

OCCUPATO CON CONTRATTO AD USO GRATUITO SOTTOSCRITTO IN DATA 110/01/2019 - CONTRATTO NON REGISTRATO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

PRESENTE CONVENZIONE EDILIZIA DEL 10/03/2006 Numero di repertorio 133306/18206 notaio Minussi Daniele Sede Lecco trascritto il 17/03/2006 nn 5230/3307 a favore COMUNE DI CREMENO sede Cremeno a carico di Valsecchi ed altri terzi.

PRESENTE ATTO DI FONDO PATRIMONIALE del 22/03/2011 numero di repertorio 144180/26265 Notaio Minussi Daniele sede Lecco trascritto il 29/03/2011 nn 4403/2789 a favore del soggetto esecutato + 1 terzo soggetto.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2013 a firma di NOTAIO VIGGIANI ai nn. 1212/873 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 35927,00.

Importo capitale: 17963,34.

ISCRIZIONE NN 14769/2231 DEL 23/12/2013

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/05/2015 a firma di EQUITALIA ai nn. 496/13415 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO.

Importo ipoteca: 448071,44.

Importo capitale: 224035,72.

ISCRIZIONE NN 2125/258 DEL 25/02/2015

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2238 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONE NN 16053/12182 DEL 16/10/2023

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

attenzione: bene facente parte di complesso condominiale ma non presente amministratore. Riscaldamento, acqua, etc. comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 31/10/1996), con atto stipulato il 31/10/1996 a firma di NOTAIO FABRONI, trascritto il 11/11/1996 a LECCO ai nn. 11532/7974

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/360, in forza di DONAZIONE (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 136600/20929 di repertorio, trascritto il 08/08/2007 a LECCO ai nn. 15964/9699

*** DATO OSCURATO *** per la quota di RESTANTE QUOTA TOTALE, in forza di DIVISIONE (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 136600/20929 di repertorio, trascritto il 08/08/2007 a LECCO ai nn. 15965/9700

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/07/2023), con atto stipulato il 04/03/2023 a firma di SUCCESSIONE, trascritto il 12/08/2003 a LECCO ai nn. 13673/9211.

ACCETTAZIONE TACITA TRASCRTTA NN 14768/10823 DEL 23/12/2013

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **PRATICA 222**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CONDOMINIO USO ABITAZIONE, rilasciata il 12/01/1964 con il n. 222 di protocollo, agibilità del 04/10/1967 con il n. 222 di protocollo.

DECORRENZA AGIBILITA' DAL GIORNO 22/06/1966

CONDONO N. **CONDONO N. 12 - PROT. 5279**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/03/1995 con il n. 971 di protocollo, rilasciata il 17/10/1996 con il n. 12 - PROT. 5279 di protocollo

RETTIFICA E MODIFICA PROVVEDIMENTO - ATTESTAZIONE N. **CONDONO EDILIZIO N. 12 - RETTIFICA - ATTESTAZIONE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIF. CONDONO , presentata il 01/03/2018 con il n. 0001661/VI-3 di protocollo, rilasciata il 16/03/2018 con il n. 0002114 di protocollo.

TRATTASI DI COMUNICAZIONE - ATTESTAZIONE

PRATICA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA N. **PRATI. AMB. N. 53/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ACCERTAMENTO COMPATIBILITA', presentata il 18/12/2020 con il n. 7709/VI-3 di protocollo, rilasciata il 12/04/2021 con il n. 53/2020 di protocollo

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' N. PDC IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA',
intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/04/2021 con il n. 23/2021 di protocollo.
NON INDICATA LA DATA SUL DOCUMENTO PRESENTE RILASCIATO - PE 23/2021

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ATTENZIONE: SI SEGNALE CHE IN DATA DI SOPRALLUGOO IL BENE NON RISULTAVA USATO COME APPARTAMENTO MA USATO COME UFFICIO. L'USO CONSENTITO DEL BENE SECONDO DISEGNI COMUNALI E CATASTALI E' RESIDENZIALE APPARTAMENTO. SI DOVRA' PERTANTO UTILIZZARE IL BENE COME APPARTAMENTO RESIDENZIALE. SE SI VOLESSE USARE COME UFFICIO SI DOVRA' PROCEDERE AD EFFETTUARE UNA PRATIC ADI CAMBIO USO. NON SI INDICA LA DIFFORMITA' IN QUANTO L'USO ATTUALE PUR NON ESSENDO COME APPARTAMENTO E' PREDISPOSTO COME TALE. IL BENE PERTANTO, VERRA' CALCOLATO COME VALORE SU RESIDENZIALE APPARTAMENTO. SI DOVRA' PERTANTO, USARE IL BENE COME CONCESSO. APPARTAMENTO.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
In comune è indicato come appartamento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Attenzione, in catasto indicato come appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CREMENO VIA INGEGNERE GIORGIO COMBI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CREMENO VIA INGEGNERE GIORGIO COMBI 16, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 449 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA INGEGNERE GIORGIO COMBI 16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORAIO: TERRAZZA COMUNE, VANO SCALA CONDOMINIALE, AREA MAPPALE 449, MAPP 448

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:

trattasi di unità facente parte di complesso residenziale posto su più livelli, presente terrazza comune, ingresso comune, appartamento composto da disimpegno ingresso, bagno, cucina, due camere, tinello e soggiorno oltre a balcone, il tutto al piano primo.

Presente al piano terra ed indicata in scheda planimetrica locale caldaia comune, immondiziao comune, vano contatori comune, wc comune.

si segnala che non è presente un amministratore

impianto di riscaldamento centralizzato, corrente indipendente; attualmente il bene è usato da terzi senza titolo uso ufficio. Pertanto non utilizzato come appartamento, ma disposto come tale.

Presenta porta blindata di ingresso, porte interne in legno e vetro, pavimentazione in parquet, laminato, ceramica e marmo levigato regolare, impianti presenti, tapparelle manuali ed elettriche, presente bagno con sanitari in ceramica. Zoccolini in legno, pareti tinteggiate.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unita' sub. 5	116,00	x	100 %	=	116,00
Totale:	116,00				116,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (25/03/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

OSSERVATORIO BORSINO IMMOBILIARE (25/03/2024)

Valore minimo: 1.172,00

Valore massimo: 1.649,00

RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO (25/03/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema mono parametrico in base al prezzo medio, cioè tramite procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore del bene economicamente mediante interviste con un dato minimo e massimo. In questo specifico caso, considerata la categoria del bene e quanto in loco visionato, si utilizzano i dati di interviste di valore minimo e massimo che vengono sommati e divisi poi per il numero delle interviste effettuate. Ottenuto il valore medio ponderale lo si moltiplica per la superficie catastale del bene, ottenendo pertanto, il più probabile valore di mercato per il bene oggetto di esecuzione. Il tutto considerando il bene come categoria residenziale in abse ai dati dichiarati in agenzia entrate. Considerando che il bene originario non è di recente costruzione ma valutata la sistemazione dello stesso; considerando comunque eventuali difformità che potrebbero esser presenti, la possibile presenza di materiale amianto, l'utilizzo attuale che non rispetta l'uso consentito di appartamento, si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale ottenuto che ingloba anche eventuali altre difformità edilizie, eventuali altre difformità o gravami di qualsiasi natura anche se occulti e non evidenziati, sia di natura catastale, edilizia, ambientale, urbanistica, per eventuali altre servitù attive e passive, il tutto abbattendo, come detto, il valore ottenuto. Dopo un'attenta valutazione del sottoscritto, la % di abbattimento reputata congrua dal sottoscritto è pari al -10% sul valore medio ponderale ottenuto; così facendo, si arriva al più probabile e corretto valore di mercato del bene nelle condizioni di fatto e diritto in cui versa. Percentuale di abbattimento forfettaria e non esaustiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 1.200,00 = **139.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.200,00**

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 CREMENO, agenzie: CREMENO E ZONE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CREMENO, ed inoltre: OSSERVATORIO VALORI, RILEVATORE PREZZI E BORSINO IMMOBILIARE ZONA CREMENO

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	116,00	0,00	139.200,00	139.200,00
				139.200,00 €	139.200,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 6.960,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.240,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 13.224,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 16,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4733 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE 378, MAPP. 2229 - 383 - 377

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **appartamento** a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 377 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE CORTE 378, MAPPALE 4733, MAPPALE 374, STRADA COMUNALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

C **appartamento** a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 377 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via carrobbio 13, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE CORTE 378, MAPPALE 4733, MAPPALE 374, STRADA COMUNALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

D **appartamento** a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 377 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO 13, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE CORTE 378, MAPPALE 4733, MAPPALE 374, STRADA COMUNALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	186,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.100,00
Data della valutazione:	27/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
porzione immobile in stato fatiscente - abbandonato.
composto da più unità suddivise facenti parte dello stesso corpo di fabbrica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

PRESENTE ATTO DI FONDO PATRIMONIALE del 22/03/2011 numero di repertorio 144180/26265 Notaio Minussi Daniele sede Lecco trascritto il 29/03/2011 nn 4403/2789 a favore del soggetto esecutato + 1 terzo soggetto.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2013 a firma di NOTAIO VIGGIANI ai nn. 1212/873 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 35927,00.

Importo capitale: 17963,34.

ISCRIZIONE NN 14769/2231 DEL 23/12/2013

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/05/2015 a firma di EQUITALIA ai nn. 496/13415 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO.

Importo ipoteca: 448071,44.

Importo capitale: 224035,72.

ISCRIZIONE NN 2125/258 DEL 25/02/2015

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2238 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONE NN 16053/12182 DEL 16/10/2023

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/07/2003), con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 13673/9211 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a LECCO ai nn. 13673/9211.

COME INDICATO IN RELAZIONE NOTARILE - PER LA QUOTA BENI 377/701 - 377/702 - 377/703.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 393/9990/11 di repertorio, trascritto il 22/06/2011 a LECCO ai nn. 9134/6057

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di DIVISIONE (dal 22/04/2011), con atto stipulato il 22/04/2011 a firma di NOTAIO GIULIO DONEGANA ai nn. 98616/27564 di repertorio, trascritto il 12/05/2011 a LECCO ai nn. 6804/4439

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

non sono state reperite pratiche comunali - fabbricato datato ante 1 sett. 1967.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: NON E' POSSIBILE INDICARE IN QUANTO NON PRESENTI P.E. IN ARCHICIO.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMMOBILE IN CONDIZIONI FATISCENTI

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

SARANNO DA REDIGERE PRATICHE DOPO SISTEMAZIONE DEL BENE. LE SCHEDE PRESENTI INDICANO UNO STATO LUOGHI CHE POTREBBE ESSER CORRETTO. IN SOPRALLUOGO NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE IN TOTO LA CORRETTEZZA IN QUANTO I SOLAI SONO IN CONDIZIONI PESSIME E PERICOLANTI / ROTTI. IMMOBILE IN STATO FATISCENTE.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CREMENO VIA CARROBBIO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4733 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE 378, MAPP. 2229 - 383 - 377

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:

mediocre 
mediocre 
mediocre 
mediocre 

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.000,00

BENI IN CREMENO VIA CARROBBIO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 377 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO 13, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE CORTE 378, MAPPALE 4733, MAPPALE 374, STRADA COMUNALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI PORZIONE DI UNITA' FACENTE PARTE DI ALTRE PORZIONI DI UNITA' IN STATO FATISCENTE - PERICOLANTE.

SI SEGNALE CHE ACCESSO DAL MAPPALE 378 INDICATA IN AGENZIA ENTRATE COME CORTE. TALE MAPPALE NON RISULTA IN ATTO DI PIGNORAMENTO.

IL MAPPALE 378 DA ACCESSO AL BENE. SENZA TALE MAPPALE NON E' POSSIBILE ACCEDERE ALL'UNITA'.

SI INDICA ALTRESI' CHE I BENI SUB. 2 E 3 MAPPALE 4733 SONO INTESTATI AD ALTRI TERZI SOGGETTI E NON FANNO PARTE DELLA PROCEDURA. FA PARTE DELLA PROCEDURA IL P.T. MAPP 4733 SUB. 1. CORPO A.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UI SUB. 701 MAPP. 377	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema A CORPO. Considerando che il bene non è di recente costruzione e considerando la presenza di vizi e difetti, uno stato di totale fatiscenza e di pericolo, la possibile presenza di materiale amianto, le condizioni pessime del bene, l'assenza di p.e. comunali e la mancata possibilità di verifica conformità schede per solaio pericolanti e, considerando che il bene fa parte di altro bene annesso su altro mappale di cui si hanno solo delle quote di possesso e di alcune porzioni di bene non si ha nessun possesso, valutato che non è possibile creare una unità indipendente e singola senza le altre porzioni che comunque non sono in totale quota ma sono in comproprietà, si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale ottenuto che ingloba anche eventuali altre difformità edilizie, eventuali altre difformità o gravami di qualsiasi natura anche se occulti e non evidenziati, sia di natura catastale, edilizia, ambientale, urbanistica, per eventuali altre servitù attive e passive, il tutto considerando nel valore a corpo l'abbattimento per queste situazioni, valore già considerato di abbattimento forfettario e non esaustivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 666,67**

BENI IN CREMENO VIA CARROBBIO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 377 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: via carrobbio 13, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE CORTE 378, MAPPALE 4733,

MAPPALE 374, STRADA COMUNALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI PORZIONE DI UNITA' FACENTE PARTE DI ALTRE PORZIONI DI UNITA' IN STATO FATISCENTE - PERICOLANTE.

SI SEGNALE CHE ACCESSO DAL MAPPALE 378 INDICATA IN AGENZIA ENTRATE COME CORTE. TALE MAPPALE NON RISULTA IN ATTO DI PIGNORAMENTO.

IL MAPPALE 378 DA ACCESSO AL BENE. SENZA TALE MAPPALE NON E' POSSIBILE ACCEDERE ALL'UNITA'.

SI INDICA ALTRESI' CHE I BENI SUB. 2 E 3 MAPPALE 4733 SONO INTESATATI AD ALTRI TERZI SOGGETTI E NON FANNO PARTE DELLA PROCEDURA. FA PARTE DELLA PROCEDURA IL P.T. MAPP 4733 SUB. 1. CORPO A.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UI SUB. 702 MAPP. 377	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si è adottato un sistema A CORPO. Considerando che il bene non è di recente costruzione e considerando la presenza di vizi e difetti, uno stato di totale fatiscenza e di pericolo, la possibile presenza di materiale amianto, le condizioni pessime del bene, l'assenza di p.e. comunali e la mancata possibilità di verifica conformità schede per solaio pericolanti e, considerando che il bene

fa parte di altro bene annesso su altro mappale di cui si hanno solo delle quote di possesso, (corpi annessi al presente lotto) valutato che non è possibile creare una unità indipendente e singola senza le altre porzioni che comunque non sono in totale quota ma sono in comproprietà, si va ad applicare una riduzione forfettaria del valore medio ponderale ottenuto che ingloba anche eventuali altre difformità edilizie, eventuali altre difformità o gravami di qualsiasi natura anche se occulti e non evidenziati, sia di natura catastale, edilizia, ambientale, urbanistica, per eventuali altre servitù attive e passive, il tutto considerando nel valore a corpo l'abbattimento per queste situazioni, valore già considerato di abbattimento forfettario e non esaustivo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 666,67**

BENI IN CREMENO VIA CARROBBIO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a CREMENO VIA CARROBBIO 13, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 377 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO 13, piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE CORTE 378, MAPPALE 4733, MAPPALE 374, STRADA COMUNALE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

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:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI PORZIONE DI UNITA' FACENTE PARTE DI ALTRE PORZIONI DI UNITA' IN STATO FATISCENTE - PERICOLANTE.

SI SEGNALE CHE ACCESSO DAL MAPPALE 378 INDICATA IN AGENZIA ENTRATE COME CORTE. TALE MAPPALE NON RISULTA IN ATTO DI PIGNORAMENTO.

IL MAPPALE 378 DA ACCESSO AL BENE. SENZA TALE MAPPALE NON E' POSSIBILE ACCEDERE ALL'UNITA'.

SI INDICA ALTRESI' CHE I BENI SUB. 2 E 3 MAPPALE 4733 SONO INTESSTATI AD ALTRI TERZI SOGGETTI E NON FANNO PARTE DELLA PROCEDURA. FA PARTE DELLA PROCEDURA IL P.T. MAPP 4733 SUB. 1. CORPO A.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
UI SUB. 703 - MAPP. 377	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 666,67**

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 CREMENO, agenzie: CREMENO E ZONE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CREMENO, ed inoltre: OSSERVATORIO VALORI, RILEVATORE PREZZI E BORSINO IMMOBILIARE ZONA CREMENO

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	38,00	0,00	4.000,00	4.000,00
B	appartamento	49,00	0,00	4.000,00	666,67
C	appartamento	49,00	0,00	4.000,00	666,67
D	appartamento	50,00	0,00	4.000,00	666,67
				16.000,00 €	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 900,00**

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: **€. 5.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE** a CREMENO, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 7/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5478 (catasto terreni), qualita/classe semin, superficie 180, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:MAPP. 5477 -STRADA COMUNALE - 449
TERRENO SECONDO CDU: PARTE IN AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E PARTE IN PARCHEGGIO
- foglio 9 particella 5480 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 50, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 5479 - MAPP. 449
TERRENO SECONDO CDU: PARTE IN AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E PARTE IN VIABILITA'

B **TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE** a CREMENO, della superficie commerciale di **7.570,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 120, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4671/4670/266/MURO EDIFICIO PUBBLICO
DATI SECONDO CDU: ABITO DI SALVAGUARDIA
- foglio 9 particella 1623 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 7570, reddito agrario 2,35 €, reddito dominicale 3,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2409/2410/1832/STRADA
DATI SECONDO CDU: AMBITO BOSCATO
- foglio 9 particella 4436 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 45, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2064/2236/4435/4432/4433
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

C **TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE** a CREMENO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4440 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2061/4433/4432/4947/2354/1803
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

D TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1127 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4648/STRADA/2390/4648
DATI SECONDO CDU: AMBITO BOSCATO
- foglio 9 particella 3288 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN, superficie 2495, reddito agrario 5,80 €, reddito dominicale 7,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: 3981/2383/3983/4615/4616
ATTENZIONE: TERRENO FACENTE PARTE DI EDIFICIO CONDOMINIALE, AREA CONDOMINIALE. ERRORE CATASTALE. DATI SECONDO CDU: PARTE IN AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E PARTE IN VIABILITA'

E TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe semin, superficie 510, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP3152/3151/2342/STRADA /2056/3153/3155
DATI SECONDO CDU: AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

F TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4431 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 300, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 713-4427-4945-2354
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

G TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 70-4857-66-1808-100-2535
DATI SECONDO CDU: PARTE VERDE E PARCO URBANO IN PROGETTO E PARTE IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ATS/1
- foglio 9 particella 1808 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1290, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 69-68-67-110-109-306-106-101-121-100
DATI SECONDO CDU: PARTE VERDE E PARCO URBANO IN PROGETTO E PARTE IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ATS/1
- foglio 9 particella 2504 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO, superficie 710, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA-2799-1245
DATI SECONDO CDU: AMBITO BOSCATO

H TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie

commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4432 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4433-4436-4435-4949-4947-4440
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO
- foglio 9 particella 4433 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 190, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2061-2064-4436-4432-4400
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

I **TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE** a CREMENO, della superficie commerciale di **800,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2389 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 800, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. STRADA-1124-2597-1081-STRADA-1080-2382-2390-1127-4648
DATI SECONDO CDU: VIABILITA'

J **TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE** a CREMENO, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4648 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2330, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4616-STRADA-1127-2390-1080-STRADA-2388
DATI SECONDO CDU: PARTE AMBITO BOSCATO E PARTE VIABILITA'

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.870,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.792,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.170,00
Data della valutazione:	27/03/2024

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2013 a firma di NOTAIO VIGGIANI ai nn. 1212/873 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 35927,00.

Importo capitale: 17963,34.

ISCRIZIONE NN 14769/2231 DEL 23/12/2013

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/05/2015 a firma di EQUITALIA ai nn. 496/13415 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO.

Importo ipoteca: 448071,44.

Importo capitale: 224035,72.

ISCRIZIONE NN 2125/258 DEL 25/02/2015

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2238 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONE NN 16053/12182 DEL 16/10/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

ATTENZIONE: TUTTI I MAPPALI DEL PRESENTE LOTTO SONO IN QUOTA E NON PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA - SI VA PRESENTE ALTRESI' CHE LE QUOTE NON SONO

CORRETTE PER TUTTI I BENI, IN QUANTO IN ALCUNI MAPPALI FIGURA UN SOGGETTO DEFUNTO CON IN CAPO QUOTE DI DIRITTO.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/24, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/10/1996), con atto stipulato il 31/10/1996 a firma di NOTAIO FABRONI, trascritto il 11/11/1996 a LECCO ai nn. 11532/7974.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 5480/5478

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/06/2003), con atto stipulato il 20/06/2003 a firma di NOTAIO BONACINA ai nn. 3225/1687 di repertorio, trascritto il 11/07/2003 ai nn. 11297/7485.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 392

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/07/2003), con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 91/310 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a LECCO ai nn. 13673/9211.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 4440/265/1623/4431/4432/4433/4436

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/07/2003), con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 91/310 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a LECCO ai nn. 13673/9211.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 3288/1127

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 04/07/2003, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/07/2003), con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 91/310 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a LECCO ai nn. 13673/9211.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 2389/4648

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/07/2003), con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 91/310 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a LECCO ai nn. 13673/9211.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 5480/5478

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 08/05/2010), trascritto il 12/05/2011 a LECCO ai nn. 6805/4440.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 4440/265/1623/4431/4432/4433/4436

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12 (dal 08/05/2010), trascritto il 12/05/2011 a LECCO ai nn. 6805/4440.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 3288/1127

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 08/05/2010), trascritto il 12/05/2011 a LECCO ai nn. 6805/4440.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 69/1808/2504

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 08/05/2010), trascritto il 12/05/2011 a LECCO ai nn. 6805/4440.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 2389/4648

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di SUCCESSIONE (dal 08/05/2010),

trascritto il 12/05/2011 a LECCO ai nn. 6805/4440.

Il titolo è riferito solamente a MAPP. 5480/5478

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DATO SORMANI PAOLA - SOGGETTO DECEDUTO IL 08/05/2010

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

Costi di regolarizzazione:

- REGISTRAZIONE VOLTURA OPPURE ISTANZA AUTOTUTELA F.O. : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a MAPP. 265/1623/4436/4431/4432/4433/2389/4648

Sono state rilevate le seguenti difformità: ERRATO, BENE AREA SU CUI SORGE UN COMPLESSO CONDOMINIALE. POSSIBILI ERRORI CATASTALI. POSSIBILI MANCANZE DI TRASCRIZIONI, VOLTURE, ETC.

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICHE CATASTALI E NOTARILI, ISPEZIONI IPOTECARIE, ISTANZE E/O VOLTURE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG

Questa situazione è riferita solamente a MAPP. 3288

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 7/24 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5478 (catasto terreni), qualita/classe semin, superficie 180, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:MAPP. 5477 -STRADA COMUNALE - 449
TERRENO SECONDO CDU: PARTE IN AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E PARTE IN PARCHEGGIO
- foglio 9 particella 5480 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 50, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 5479 - MAPP. 449
TERRENO SECONDO CDU: PARTE IN AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E PARTE IN VIABILITA'

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENI LIMITROFI AD EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE PARTE AMBITO RESIDENZIALE E PARTE PARCHEGGIO E PARTE VIABILITA'.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALI 5478 E 5480	230,00	x	100 %	=	230,00
Totale:	230,00				230,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 291,67**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO B

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **7.570,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 265 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 120, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4671/4670/266/MURO EDIFICIO PUBBLICO
DATI SECONDO CDU: ABITO DI SALVAGUARDIA
- foglio 9 particella 1623 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 7570, reddito agrario 2,35 €, reddito dominicale 3,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2409/2410/1832/STRADA
DATI SECONDO CDU: AMBITO BOSCATO
- foglio 9 particella 4436 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 45, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2064/2236/4435/4432/4433
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI SECONDO CUE AMBITI DI SALVAGUARDIA, AMBITI BOSCATO, AMBITI VERDE E PARCO URBANO.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALI 1623	7.570,00	x	100 %	=	7.570,00

Totale:	7.570,00	7.570,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

Il mappale 4436 ed il mappale 265 vista la loro destinazione secondo CDU il sottoscritto non può assegnare un valore in quanto aree di salvaguardia e verde e parco urbano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.250,00**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO C

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4440 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 80, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2061/4433/4432/4947/2354/1803
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO ADIBITO A VERDE E PARCO URBANO SECONDO CDU

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 4440	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

Il sottoscritto considerando la destinazione del mappale secondo CDU ossia varde e parco urbano, non può assegnare un valore allo stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO D

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1127 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4648/STRADA/2390/4648
DATI SECONDO CDU: AMBITO BOSCATO
- foglio 9 particella 3288 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN, superficie 2495, reddito agrario 5,80 €, reddito dominicale 7,73 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: 3981/2383/3983/4615/4616

ATTENZIONE: TERRENO FACENTE PARTE DI EDIFICIO CONDOMINIALE, AREA CONDOMINIALE. ERRORE CATASTALE. DATI SECONDO CDU: PARTE IN AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO E PARTE IN VIABILITA'

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO MAPPALE 3288 CHE POTREBBE ESSER NON PIU' IN POSSESSO IN QUANTO SORGE SOPRA LO STESSO EDIFICIO CONDOMINIALE.

PER IL MAPPALE 1127 SECONDO CDU TRATTASI DI AMBITO BOSCATO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALE 1127	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Totale:	1.000,00				1.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

Considerando che il mappale 1127 è un terreno in forte pendenza e che l'accesso si avrebbe solo dal mappale 4648 che adibito a parte viabilità e parte boscata, si reputa che tale bene, vista la conformazione e vista la posizione non possa esser dal sottoscritto stimato, così come il mappale 3288 che è area verde su cui sorge un condominio (mapp. 4617) il sottoscritto non può procedere ad una stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO E

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **510,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe semin, superficie 510, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP3152/3151/2342/STRADA /2056/3153/3155
DATI SECONDO CDU: AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO EDIFICABILE SECONDO CDU IL QUALE INDICA LO STESSO COME AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO. SI VEDA DETTAGLIATO CDU ALLEGATO

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 392	510,00	x	100 %	=	510,00
Totale:	510,00				510,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un'attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO F

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4431 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 300, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 713-4427-4945-2354
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO SECONDO CDU ADIBITO ED INDICATO COME VERDE E PARCO URBANO.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 4431	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

Il sottoscritto considerando la destinazione del mappale secondo CDU ossia verde e parco urbano, non può assegnare un valore allo stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO G

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 70-4857-66-1808-100-2535
DATI SECONDO CDU: PARTE VERDE E PARCO URBANO IN PROGETTO E PARTE IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ATS/1
- foglio 9 particella 1808 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1290, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 69-68-67-110-109-306-106-101-121-100
DATI SECONDO CDU: PARTE VERDE E PARCO URBANO IN PROGETTO E PARTE IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ATS/1
- foglio 9 particella 2504 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO, superficie 710, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA-2799-1245
DATI SECONDO CDU: AMBITO BOSCATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERENI CON VARIE DESTINAZIONE IN BASE AL CDU. IN LOCO I MAPPALI 69 E 1808 SONO IN SCARPATA, OSSIA FORTE PENDENZA; IL MAPPALE 2504 PRESENTA OLTRE CHE APRTE DI BOSCO, UNA PARTE IN ROCCIA SCAVATA CON ALL'INTERNO UN PICCOLA GRAOTTA CON POSTA IN ESSERE UNA MADONNA RELIGIOSA.

IL VALORE INDICATO PER I MQ E' ESCLUSIVAMENTE PER IL MAPPALE 2504 IN QUANTO I DUE MAPPALI 69 E 1808 HANNO DESTINAZIONE COMUNALE DA CDU COME

PARTE IN VERDE E PARCO URBANO IN PROGETTO E PARTE IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO ATS/1.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPPALE 2504	710,00	x	100 %	=	710,00
Totale:	710,00				710,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 450,00**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO H

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4432 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4433-4436-4435-4949-4947-4440
DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO
- foglio 9 particella 4433 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 190,

reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 2061-2064-4436-4432-4400
 DATI SECONDO CDU: VERDE E PARCO URBANO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI SECONDO CDU DI AREE A VERDE E PARCO URBANO

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 4432-4433	340,00	x	100 %	=	340,00
Totale:	340,00				340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

Il sottoscritto considerando la destinazione dei mappali secondo CDU ossia verde e parco urbano, non può assegnare un valore agli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE**DI CUI AL PUNTO I**

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **800,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2389 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 800, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. STRADA-1124-2597-1081-STRADA-1080-2382-2390-1127-4648
DATI SECONDO CDU: VIABILITA'

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI STRADA, IN DATI DI CDU DIFATTI E' INDICATO COME VIABILITA'

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 2389	800,00	x	100 %	=	800,00
Totale:	800,00				800,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

Considerando che questo mappale è indicato come viabilità ed è strada, non si può assegnare un valore allo stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

BENI IN CREMENO

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE

DI CUI AL PUNTO J

TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE a CREMENO, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4648 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2330, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 2,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 4616-STRADA-1127-2390-1080-STRADA-2388
DATI SECONDO CDU: PARTE AMBITO BOSCATO E PARTE VIABILITA'

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL PRESENTE MAPPALE E' IN PARTE AMBITO BOSCATO ED IN PARTE VIABILITA', IL TUTTO SECONDO CDU. IN LOCO TRATTASI DI SCARPATA MOLTO RIPIDA OVE PRESENTE ALBERATURE E ARBUSTI.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 4648	2.330,00	x	100 %	=	2.330,00
Totale:	2.330,00				2.330,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, valutata la presenza di più soggetti intestati dei beni e considerato che non sono in esclusiva proprietà; considerato che vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato.

Considerando che il terreno di cui al presente mappale è parte in viabilità e parte in ambito boscato,

valutata la posizione e la tipologia di terreno, il sottoscritto non può assegnare un valore allo stesso in quanto, per farlo si dovrebbe mappare tutta la parte adibita a strada e stralciarla dalla superficie adibita ad ambito boscato, considerando poi la posizione e la conformazione dello stesso, il costo dell'operazione tecnica di rilievo, a mio avviso sarebbe ben superiore al valore della porzione restante ad ambito boscato. Pertanto, non posso assegnare valore allo stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

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 CREMENO, agenzie: CREMENO E ZONE LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CREMENO, ed inoltre: OSSERVATORIO VALORI, RILEVATORE PREZZI E BORSINO IMMOBILIARE ZONA CREMENO

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	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	230,00	0,00	1.000,00	291,67
B	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	7.570,00	0,00	5.000,00	1.250,00

C	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	80,00	0,00	0,00	0,00
D	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	1.000,00	0,00	0,00	0,00
E	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	510,00	0,00	30.000,00	15.000,00
F	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	300,00	0,00	0,00	0,00
G	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	710,00	0,00	1.800,00	450,00
H	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	340,00	0,00	0,00	0,00
I	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	800,00	0,00	0,00	0,00
J	TERRENI CON VARIE DESTINAZIONI, SI VEDA NOTE	2.330,00	0,00	0,00	0,00
				37.800,00 €	16.991,67 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.699,17**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.792,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 1.618,88**

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.170,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a CASSINA VALSASSINA, frazione LOCALITA' FUSINETTA, della superficie commerciale di **16.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA- 895-STRADA-472-476-CORSO D'ACQUA
- foglio 9 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 1230, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 457-472-STRADA-456
- foglio 9 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 1090, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 455-STRADA-899-STRADA
- foglio 9 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 270, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA-STRADA -454-STRADA
- foglio 9 particella 456 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 5300, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 2,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 336-STRADA-896-897-463
- foglio 9 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 895-ALTRO FOGLIO EDM-259-STRADA
- foglio 9 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 400, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-STRADA-262-897
- foglio 9 particella 897 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 5000, reddito agrario 6,46 €, reddito dominicale 6,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-896-262-292-433-900-ALTRO FOGLIO EDM-463
- foglio 9 particella 899 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2380, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 454-STRADA-428-STRADA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.500,00
Data della valutazione:	27/03/2024

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/12/2013 a firma di NOTAIO VIGGIANI ai nn. 1212/873 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 35927,00.

Importo capitale: 17963,34.

ISCRIZIONE NN 14769/2231 DEL 23/12/2013

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/05/2015 a firma di EQUITALIA ai nn. 496/13415 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO.

Importo ipoteca: 448071,44.

Importo capitale: 224035,72.

ISCRIZIONE NN 2125/258 DEL 25/02/2015

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2238 di repertorio, a

favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.
ISCRIZIONE NN 16053/12182 DEL 16/10/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 04/07/2003), con atto stipulato il 04/07/2003 a firma di SUCCESSIONE ai nn. 91/310 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a LECCO ai nn. 13673/9211

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di DIVISIONE (dal 26/07/2005), con atto stipulato il 26/07/2005 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 131928/17071 di repertorio, trascritto il 09/08/2005 a LECCO ai nn. 15098/9241

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 13/180, in forza di DONAZIONE (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 136600/20929 di repertorio, trascritto il 08/08/2007 a LECCO ai nn. 136600/20929

*** DATO OSCURATO *** per la quota di RESTANTE QUOTA, in forza di DIVISIONE (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di NOTAIO MINUSSI ai nn. 136600/20929 di repertorio, trascritto il 08/08/2007 a LECCO ai nn. 15964/9699

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**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSINA VALSASSINA, FRAZIONE LOCALITA' FUSINETTA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSINA VALSASSINA, frazione LOCALITA' FUSINETTA, della superficie commerciale di **16.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA- 895-STRADA-472-476-CORSO D'ACQUA
- foglio 9 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 1230, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 457-472-STRADA-456
- foglio 9 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 1090, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 455-STRADA-899-STRADA
- foglio 9 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 270, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA-STRADA -454-STRADA
- foglio 9 particella 456 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 5300, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 2,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 336-STRADA-896-897-463
- foglio 9 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 895-ALTRO FOGLIO EDM-259-STRADA
- foglio 9 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 400, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-STRADA-262-897
- foglio 9 particella 897 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 5000, reddito agrario 6,46 €, reddito dominicale 6,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-896-262-292-433-900-ALTRO FOGLIO EDM-463

- foglio 9 particella 899 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2380, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 454-STRADA-428-STRADA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENI LIMITROFI CON ALL'INTERNO PASSAGGI "STRADA DI CAMPAGNA" SENTIERI E LIMITROFI A CORSO D'ACQUA. TERRENI RAGGIUNGIBILI CON JEEP E DI VARIE QUALITA' CATASTALI.

A LIVELLO DI CDU COMUNE DI CASSINA VALSASSINA TUTTI I TERRENI INDICATI RICADONO IN AMBITO E2 COMPONENTI AGRICOLI DI VALENZA AMBIENTALE. RIENTRANO IN CLASSE GEOLOGICA 4.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 335/336/454/455/456/894 /896/897/899	16.150,00	x	100 %	=	16.150,00
Totale:	16.150,00				16.150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, considerato che i beni vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un'attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato, il tutto sempre basandomi sui valori presenti in provincia di Lecco per la zona agraria ove ubicati e per la loro qualità tereno catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

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 CASSINA VALSASSINA, agenzie: CASSINA VALSASSINA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CASSINA VALSASSINA, ed inoltre: OSSERVATORIO VALORI, RILEVATORE PREZZI E BORSINO IMMOBILIARE ZONA CASSINA VALSASSINA

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	16.150,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.500,00**

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: **€. 31.500,00**

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli