



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ENRICO RIPAMONTI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:

avv. Massimiliano NESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Reatti Valter

CF:RTTVTR58H28E507E

con studio in CASTELLO DI BRIANZA (LC) VIA DANTE 7

telefono: 0395312091

email: studiotecnicogeom.reatti@virgilio.it

PEC: valter.reatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a COSTA MASNAGA strada consorziale snc, della superficie commerciale di **3.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno dalla conformazione planoaltimetrica regolare, raggiungibile tramite strada consorziale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe prato 2[^], superficie 3660, reddito agrario 17,01 € reddito dominicale 20,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 564 - 313 - strada consorziale - 308 - 971.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: al momento del sopralluogo è attivo un fosso irriguo., le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato. ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.660,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.520,00
Data della valutazione:	18/08/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1088 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 a Como ai nn. 5239-32572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €60.000==

Annotazione n. 2246 del 27/07/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2019 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 9348/2019 di repertorio, iscritta il 09/12/2019 a Como ai nn. 5538-34556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €45.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 690/2020 di repertorio, iscritta il 30/10/2020 a Como ai nn. 4155-24666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €50.000==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2023 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 203/2023 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Como ai nn. 2916-4137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/10/2018), registrato il 20/12/2018 a Lecco ai nn. 1153 Vol. 9990, trascritto il 11/09/2019 a Como ai nn. 16823-24469.

L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Como il 16/11/2018 ai nn. 21239-31100.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 15/03/2017).

Come da certificato ipotecario e catastale ventennale redatto dal notaio Corrado De Rosa il 19/04/2023.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/03/2017

fino al 28/10/2018), registrato il 06/10/2017 a Lecco ai nn. 1259 Vol. 9990.
Con successiva denuncia integrativa registrata a Lecco il 12/03/2018 al n. 176 Vol. 9990, trascritta a
Como il 04/06/2018 ai nn. 10080-14668

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 04/11/2021 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 8 del 23/02/2022. , l'immobile ricade in zona Agricola - Aree agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI) art.15 L.R. 12/2005 - art.56 P.T.C.P. di Lecco. . Norme tecniche di attuazione ed indici: 21. Il mappale ricade in Aree di appoggio per gli ecosistemi della rete ecologia. Vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata - rete ecologica regionale - Settore RER n.70 Montevecchia - elementi di secondo livello. CLASSIFICAZIONE P.T.C. art. 11 (sistema delle aree prevalentemente agricole).

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSTA MASNAGA STRADA CONSORZIALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a COSTA MASNAGA strada consorziale snc, della superficie commerciale di **3.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno dalla conformazione planoaltimetrica regolare, raggiungibile tramite strada consorziale.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe prato 2[^], superficie 3660, reddito agrario 17,01 € reddito dominicale 20,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 564 - 313 - strada consorziale - 308 - 971.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: al momento del sopralluogo è attivo un fosso irriguo., le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato. ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
cinema	mediocre	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	al di sopra della media	
polizia	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km	buono	
autobus distante 0,9 km.	nella media	
ferrovia distante 3 km.	nella media	
superstrada distante 3 km.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno a qualità PRATO di classe 2 [^]	3.660,00	x	100 %	=	3.660,00
Totale:	3.660,00				3.660,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato "ufficiale", cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili dello stesso segmento mercantile offerti in vendita, i valori attribuiti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco, come valori minimi al mq., riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023 ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.P.R. n° 327/2011, considerando inoltre anche i valori del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, servitù attive e passive, l'ubicazione, l'esposizione, la tipologia di qualità e classe di coltivazione attribuita, la fertilità, la giacitura, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, l'accesso dalle vie di comunicazione, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Como, ufficio tecnico di Costamasnaga, agenzie: del territorio, , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Commissione Provinciale Espropri., ed inoltre: editoriali, annunci ed indagini sul territorio.

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	3.660,00	0,00	43.920,00	43.920,00
				43.920,00 €	43.920,00 €

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: **€ 43.920,00**

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 **€ 4.392,00**

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:	€ 8,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.520,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a COSTA MASNAGA accesso servitù di passo snc, della superficie commerciale di **4.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno boschivo dall'andameto altimetrico abbastanza regolare, raggiungibile da servitù di passo come di fatto e ubicato a poca distanza dal fiume Lambro.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3^, superficie 4500, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 5,81 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: da nord in senso orario: confine territoriale col Comune di Lambrugo - a seguire in Comune di Costa Masnaga mapp. 352 - 351 - 348 - 402 - 349 - confine territoriale col Comune di Lambrugo.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia piano con leggero declivio., una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: non agevole a seguito della natura boschiva., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: boschiva ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.500,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.200,00
Data della valutazione:	18/08/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1088 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 a Como ai nn. 5239-32572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €60.000==

Annotazione n. 2246 del 27/07/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2019 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 9348/2019 di repertorio, iscritta il 09/12/2019 a Como ai nn. 5538-34556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €45.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 690/2020 di repertorio, iscritta il 30/10/2020 a Como ai nn. 4155-24666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €50.000==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2023 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 203/2023 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Como ai nn. 2916-4137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/10/2018), registrato il 20/12/2018 a Lecco ai nn. 1153 Vol. 9990, trascritto il 11/09/2019 a Como ai nn. 16823-24469.

L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Como il 16/11/2018 ai nn. 21239-31100.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 15/03/2017).

Come da certificato ipotecario e catastale ventennale redatto dal notaio Corrado De Rosa il 19/04/2023.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/03/2017 fino al 28/10/2018), registrato il 06/10/2017 a Lecco ai nn. 1259 Vol. 9990.
Con successiva denuncia integrativa registrata a Lecco il 12/03/2018 al n. 176 Vol. 9990, trascritta a Como il 04/06/2018 ai nn. 10080-14668

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 04/11/2021 pubblicata sul BURL n. 8 del 23/02/2022., l'immobile ricade in zona AMBITO BOSCATO - Parte del mappale ricade in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004, art. 142, c. 1, lett. c - 150 m - Torrente Bevera di Brianza n. 123).. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt 22. Tutto il mappale è soggetto a vincoli derivanti da pianificazione sovraordinata - rete ecologica regionale - Settore SER n. 70 Montecchia - elementi di primo livello.

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSTA MASNAGA ACCESSO SERVITÙ DI PASSO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a COSTA MASNAGA accesso servitù di passo snc, della superficie commerciale di **4.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno boschivo dall'andameto altimetrico abbastanza regolare, raggiungibile da servitù di passo come di fatto e ubicato a poca distanza dal fiume Lambro.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 350 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3[^], superficie 4500, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 5,81 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: da nord in senso orario: confine territoriale col Comune di Lambrugo - a seguire in Comune di Costa Masnaga mapp. 352 - 351 - 348 - 402 - 349 - confine territoriale col Comune di Lambrugo.

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia piano con leggero declivio., una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: non agevole a seguito della natura boschiva., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: boschiva ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
cinema	mediocre	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	al di sopra della media	
polizia	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km.
 autobus distante 1,2 km
 ferrovia distante 4 km.
 superstrada distante 4 km.

buono 
 nella media 
 nella media 
 buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 stato di manutenzione generale:

nella media 
 buono 
 nella media 
 buono 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno a qualità BOSCO CEDUO di classe 3 ^a .	4.500,00	x	100 %	=	4.500,00
Totale:	4.500,00				4.500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato "ufficiale", cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili dello stesso segmento mercantile offerti in vendita, i valori attribuiti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco, come valori minimi al mq., riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023 ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.P.R. n° 327/2011, considerando inoltre anche i valori del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, servitù attive e passive, l'ubicazione, l'esposizione, la tipologia di qualità e classe di coltivazione attribuita, la fertilità, la giacitura, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, l'accesso dalle vie di comunicazione, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Como, ufficio tecnico di Costamasnaga, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Commissione Provinciale Espropri., ed inoltre: editoriali, annunci ed indagini sul territorio.

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	4.500,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

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: **€ 18.000,00**

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 **€ 1.800,00**

spese condominiali insolte 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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a COSTA MASNAGA strada comunale snc, della superficie commerciale di **14.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno accessibile sia da mezzi che persone, dalla conformazione planoaltimetrica regolare, confinante per un tratto con la rete ferroviaria ed in parte interessato da linea aerea dell'elettrodotto e da condotta interrata del metanodotto SNAM.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 564 (catasto terreni), superficie 1380, reddito agrario 4,26 € reddito dominicale 4,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 563 - 561 - confine territoriale comunale - 162.
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo delle eventuali deduzioni indicate in tabella: mapp. 564 AA di mq. 1.300 - qualità SEMINATIVO - classe 2[^] - R.D. €4,36 - R.A. €4,03. mapp. 564 AB di mq. 80 - qualità SEMIN. ARBOR. - classe 3[^] - R.D. €0,25 - R.A. €0,23.
- foglio 3 particella 577 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2[^], superficie 7080, reddito agrario 25,60 € reddito dominicale 29,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 498 - proprietà FF.SS. - 499 - confine territoriale comunale - 234 - 561 - 562 - 576 - 223.
- foglio 3 particella 499 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2[^], superficie 50, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà FF.SS. - confine territoriale comunale - mapp. 577.
- foglio 3 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3[^], superficie 3600, reddito agrario 10,23 € reddito dominicale 11,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 576 - 562 - 563 - 564 - confine territoriale comunale - strada comunale.
- foglio 3 particella 576 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2[^], superficie 1900, reddito agrario 6,87 € reddito dominicale 7,85 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 223 - 577 - 562 - 162 - strada comunale.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorazione. , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato e cereali. ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.010,00 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:	€ 109.460,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.510,00
Data della valutazione:	18/08/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1088 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 a Como ai nn. 5239-32572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €60.000==.

Annotazione n. 2246 del 27/07/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2019 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 9348/2019 di repertorio, iscritta il 09/12/2019 a Como ai nn. 5538-34556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €45.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 690/2020 di repertorio, iscritta il 30/10/2020 a Como ai nn. 4155-24666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €50.000==

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/01/2023 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 203/2023 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Como ai nn. 2916-4137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/10/2018), registrato il 20/12/2018 a Lecco ai nn. 1153 Vol. 9990, trascritto il 11/09/2019 a Como ai nn. 16823-24469.
L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Como il 16/11/2018 ai nn. 21239-31100.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 15/03/2017).

Come da certificato ipotecario e catastale ventennale redatto dal notaio Corrado De Rosa il 19/04/2023.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/03/2017 fino al 28/10/2018), registrato il 06/10/2017 a Lecco ai nn. 1259 Vol. 9990.

Con successiva denuncia integrativa registrata a Lecco il 12/03/2018 al n. 176 Vol. 9990, trascritta a Como il 04/06/2018 ai nn. 10080-14668

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 04/11/2021 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 8 del 23/02/2022, l'immobile ricade in zona leggi a seguire nota aggiuntiva.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 21 - 22 . MAPP. 162: maggior parte in Zona agricola - Aree Agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art.15 L.R. 12/2005 - art. 56 P.T.C.P. di Lecco), minor parte in ambiti agricoli-ambiti boscati e minima parte in Ambito appartenente al Documento di Piano - Comparto sottoposto a norma "B-PAR". Il mappale ricade all'interno del perimetro del Piano di Emergenza Prefettizio della Ditta Teva pfc s.r.l. di Bulciago. Il mappale è interessato dalla connessione lineare del verde. MAPP. 499: Zona Agricola - Aree Agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art.15 L.R. 12/2005 - art.56 P.T.C.P. di Lecco). Il mappale ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario nonchè della fascia di rispetto dell'elettrodotto. Tutto il mappale ricade all'interno del perimetro del Piano di Emergenza Prefettizio della Ditta Teva pfc s.r.l. di Bulciago. MAPP. 564: Maggior parte in Zona Agricola - Aree Agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art.15 L.R. 12/2005 - art.56 P.T.C.P. di Lecco) e minor parte in Ambiti agricoli-ambiti boscati. Il mappale ricade all'interno del perimetro del Piano di Emergenza Prefettizio della Ditta Teva pfc s.r.l. di Bulciago. Un lembo del mappale ricade nella fascia di rispetto del metanodotto SNAM Rete Gas. MAPP. 576: Ambito appartenente al Documento di Piano - Comparto sottoposto a norma "B-PAR", lembo in sede stradale e lembo in Zona Agricola - Aree Agricole prevalenti - inedificabili ai

fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art.15 L.R. 12/2005 - art.56 P.T.C.P. di Lecco). Il mappale ricade all'interno del perimetro del Piano di Emergenza Prefettizio della Ditta Teva pfc s.r.l. di Bulciago. Un lembo del mappale ricade nella fascia di rispetto del metanodotto SNAM Rete Gas. MAPP. 577: Zona Agricola - Aree Agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli (AMBITI AGRICOLI STRATEGICI art.15 L.R. 12/2005 - art.56 P.T.C.P. di Lecco). Il mappale ricade all'interno del perimetro del Piano di Emergenza Prefettizio della Ditta Teva pfc s.r.l. di Bulciago. Il mappale è interessato dalla fascia di rispetto ferroviario, è attraversato dall'elettrodotto e relativa fascia di rispetto nonché dal metanodotto Snam rete Gas e relativa fascia di rispetto.

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COSTA MASNAGA STRADA COMUNALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a COSTA MASNAGA strada comunale snc, della superficie commerciale di **14.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno accessibile sia da mezzi che persone, dalla conformazione planoaltimetrica regolare, confinante per un tratto con la rete ferroviaria ed in parte interessato da linea aerea dell'elettrodotto e da condotta interrata del metanodotto SNAM.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 564 (catasto terreni), superficie 1380, reddito agrario 4,26 € reddito dominicale 4,61 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto

meccanografico del 09/11/1984.

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 563 - 561 - confine territoriale comunale - 162.

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo delle eventuali deduzioni indicate in tabella: mapp. 564 AA di mq. 1.300 - qualità SEMINATIVO - classe 2[^] - R.D. €4,36 - R.A. €4,03. mapp. 564 AB di mq. 80 - qualità SEMIN. ARBOR. - classe 3[^] - R.D. €0,25 - R.A. €0,23.

- foglio 3 particella 577 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2[^], superficie 7080, reddito agrario 25,60 € reddito dominicale 29,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 498 - proprietà FF.SS. - 499 - confine territoriale comunale - 234 - 561 - 562 - 576 - 223.
- foglio 3 particella 499 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2[^], superficie 50, reddito agrario 0,15 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: proprietà FF.SS. - confine territoriale comunale - mapp. 577.
- foglio 3 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3[^], superficie 3600, reddito agrario 10,23 € reddito dominicale 11,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 576 - 562 - 563 - 564 - confine territoriale comunale - strada comunale.
- foglio 3 particella 576 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2[^], superficie 1900, reddito agrario 6,87 € reddito dominicale 7,85 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 223 - 577 - 562 - 162 - strada comunale.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorazione. , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato e cereali. ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	
centro commerciale	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
cinema	mediocre	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	

scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	al di sopra della media	
polizia	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km	buono	
autobus distante 0,9 km.	nella media	
ferrovia distante 1,4 km.	nella media	
superstrada distante 0,2 km.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Appezamento di terreno a qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3^. 3.600,00	x	100 %	=	3.600,00		
Appezamento di terreno a qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 2^. 1.900,00	x	100 %	=	1.900,00		
Appezamento di terreno a qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 2^. 7.080,00	x	100 %	=	7.080,00		
Appezamento di terreno a qualità SEMINATIVO di classe 2^. 50,00	x	100 %	=	50,00		
Appezamento di terreno a qualità SEMINATIVO di classe 2^. 1.300,00	x	100 %	=	1.300,00		

Appezzamento di terreno a qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3^.	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	14.010,00				14.010,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato "ufficiale", cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **109.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 109.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 109.460,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili dello stesso segmento mercantile offerti in vendita, i valori attribuiti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco, come valori minimi al mq., riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023 ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.P.R. n° 327/2011, considerando inoltre anche i valori del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, servitù attive e passive, l'ubicazione, l'esposizione, la tipologia di qualità e classe di coltivazione attribuita, la fertilità, la giacitura, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, l'accesso dalle vie di comunicazione, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Como, ufficio tecnico di Costamasnaga, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Commissione Provinciale Espropri., ed inoltre: editorilai, annunci ed indagini sul territorio.

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	14.010,00	0,00	109.460,00	109.460,00
				109.460,00 €	109.460,00 €

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: **€ 109.460,00**

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: **€ 10.946,00**

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: **€ 4,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 98.510,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **terreno agricolo** a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **6.616,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno dall'andamento planoaltimetrico regolare ed accessibile tramite strada consorziale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1043 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. U, superficie 6616, reddito agrario 27,34 € reddito dominicale 30,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 4334 - 4335 - strada consorziale - 249.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e agricola di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali ,Il terreno

B **terreno agricolo** a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **2.386,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno accessibile come di fatto, dall'andamento planialtimetrico regolare. Risulta in parte interessato dalle condotte interrate del metanodotto e dalla rete fognaria.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3^, superficie 256, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: corso d'acqua - 245 - ancora corso d'acqua.
- foglio 5 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3^, superficie 2130, reddito agrario 7,70 € reddito dominicale 8,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 244 - corso d'acqua - confine con strada statale 36 - mapp. 247.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: confinate con corso d'acqua., le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a prato e boschiva a ridosso del corso d'acqua confinante. ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.002,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.686,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **91.510,00**
Data della valutazione: **18/08/2023**

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 **giudiziale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1088 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 a Como ai nn. 5239-32572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €60.000==.

Annotazione n. 2246 del 27/07/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2019 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 9348/2019 di repertorio, iscritta il 09/12/2019 a Como ai nn. 5538-34556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €45.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 690/2020 di repertorio, iscritta il 30/10/2020 a Como ai nn. 4155-24666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €50.000==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1726 di repertorio, trascritta il 05/11/2021 a Como ai nn. 23270-32209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 06/12/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2039 di repertorio, trascritta il 18/01/2022 a Como ai nn. 594-790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 27/01/2023 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 203/2023 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Como ai nn. 2916-4137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/10/2018), registrato il 20/12/2018 a Lecco ai nn. 1153 Vol. 9990, trascritto il 11/09/2019 a Como ai nn. 16823-24469.

L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Como il 16/11/2018 ai nn. 21239-31100.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 15/03/2017).

Come da certificato ipotecario e catastale ventennale redatto dal notaio Corrado De Rosa il 19/04/2023.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/03/2017 fino al 28/10/2018), registrato il 06/10/2017 a Lecco ai nn. 1259 Vol. 9990.

Con successiva denuncia integrativa registrata a Lecco il 12/03/2018 al n. 176 Vol. 9990, trascritta a Como il 04/06/2018 ai nn. 10080-14668

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 09/12/2019 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 26/02/2020. , l'immobile ricade in zona leggi a seguire nota aggiuntiva.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 21 - 22.. Il titolo è riferito solamente al A. MAPPALE 1043: In ambiti prativi - aree agricole inedificabili. di cui: - Parte in ambiti boscati, Piano di Indirizzo forestale (Piano Provinciale e Parco Valle Lambro) (D.Lgs 42/2004, art.142, comma 1, lettera g); - Parte in aree agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli (ambiti agricoli strategici art.15 L.R. 12/2005 - art.56 PTCP di Lecco); - Parte in ambiti prativi - aree agricole inedificabili - e specificatamente in ambiti destinati all'attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile (PTCP di Lecco); a margine dell'area di interesse strategico per la continuità della rete ecologica (PTCP di Lecco); Il mappale ricade all'interno della fascia tra i 585 m. e 2100 m. - distanza di danno - del Piano di Emergenza esterno dell'Azienda R.I.R. - a rischio di incidente rilevante - Sicor Srl di Bulciago.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 09/12/2019 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 09 del 26/02/2020. , l'immobile ricade in zona leggi a seguire nota aggiuntiva.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 21 - 22.. Il titolo è riferito solamente al B. MAPPALE 244: In Ambiti Boscati - Piano di Indirizzo forestale (Piano Provinciale e Parco Valle Lambro) (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g). Il mappale ricade all'interno della fascia tra i 585

m. e 2100 m. - distanza di danno - del Piano di Emergenza esterno dell'Azienda R.I.R. - a rischio di incidente rilevante - Sicor Srl di Bulciago. MAPPALE 245: Parte in ambiti pratici - aree agricole inedificabili - e specificatamente in ambiti destinati all'attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile (PTCP di Lecco). Parte in Ambiti Boscati - Piano di Indirizzo forestale (Piano Provinciale e Parco Valle Lambro) (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1, lettera g). Parte in fascia di rispetto stradale - linea di arretramento rispetto alla SS 36. Parte del mappale è interessata dalla presenza del metanodotto e relativa fascia di rispetto. Il mappale ricade all'interno della fascia tra i 585 m. e 2100 m. - distanza di danno - del Piano di Emergenza esterno all'Azienda R.I.R. - a rischio di incidente rilevante - Sicor Srl di Bulciago.

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:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NIBIONNO STRADA CONSORZIALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **6.616,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno dall'andamento planoaltimetrico regolare ed accessibile tramite strada consorziale.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1043 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. U, superficie 6616, reddito agrario 27,34 € reddito dominicale 30,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 4334 - 4335 - strada consorziale - 249.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e agricola di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Valle del Lambro..

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro sportivo	buono	
cinema	nella media	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
palestra	buono	
parco giochi	al di sopra della media	
piscina	buono	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	buono	
verde attrezzato	nella media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
palazzetto dello sport	buono	
teatro	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 46 km.	buono	
autobus distante 300 ml.	nella media	
ferrovia distante 3,5 km.	nella media	
superstrada distante 300 ml.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Appezamento di terreno a qualità SEMINATIVO di classe U.	6.616,00	x	100 %	=	6.616,00	
Totale:	6.616,00				6.616,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato "ufficiale", cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **86.008,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.008,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.008,00**

BENI IN NIBIONNO STRADA CONSORZIALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **2.386,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno accessibile come di fatto, dall'andamento planialtimetrico regolare. Risulta in parte interessato dalle condotte interrate del metanodotto e dalla rete fognaria.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3[^], superficie 256, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: corso d'acqua - 245 - ancora corso d'acqua.
- foglio 5 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3[^], superficie 2130, reddito agrario 7,70 € reddito dominicale 8,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984.
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 244 - corso d'acqua - confine con strada statale 36 - mapp. 247.

Presenta una forma regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: confinate con corso d'acqua., le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica di facile lavorabilità., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: a prato e boschiva a ridosso del corso d'acqua confinante. ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Valle del Lambro..

SERVIZI

asilo nido	buono	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro sportivo	buono	
cinema	nella media	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
palestra	buono	
parco giochi	al di sopra della media	
piscina	buono	
polizia	nella media	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	buono	
verde attrezzato	nella media	

verde attrezzato	al di sopra della media	
palazzetto dello sport	buono	
teatro	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 46 km.	buono	
autobus distante 300 ml.	nella media	
ferrovia distante 3,5 km.	nella media	
superstrada distante 300 ml.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno a qualità BOSCO CEDUO di classe 3^.	256,00	x	100 %	=	256,00
Appezamento di terreno a qualità PRATO di classe 3^.	2.130,00	x	100 %	=	2.130,00
Totale:	2.386,00				2.386,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato "ufficiale", cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si

ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.678,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.678,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.678,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili dello stesso segmento mercantile offerti in vendita, i valori attribuiti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco, come valori minimi al mq., riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023 ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.P.R. n° 327/2011, considerando inoltre anche i valori del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, servitù attive e passive, l'ubicazione, l'esposizione, la tipologia di qualità e classe di coltivazione attribuita, la fertilità, la giacitura, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, l'accesso dalle vie di comunicazione, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonchè eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Como, ufficio tecnico di Nibionno, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Commissione Provinciale Esporpri., ed inoltre: editoriali, annunci ed indagini sul territorio.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.616,00	0,00	86.008,00	86.008,00

B	terreno agricolo	2.386,00	0,00	15.678,00	15.678,00
				101.686,00 €	101.686,00 €

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: **€ 101.686,00**

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: **€ 10.168,60**

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: **€ 7,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.510,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a NIBIONNO servitù di passo snc, della superficie commerciale di **2.293,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi terreno accessibile sia con mezzi che pedoni, dalla conformazione planoaltimetrica regolare ed interessato nel suo interno da un tratto del percorso ciclopedonale Parco Valle Lambro n.01: Ciclovia Monza-Erba.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4237 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2^, superficie 2293, reddito agrario 10,66 € reddito dominicale 10,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0055528 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO (n. 13398.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 4236 - 1551 - strada statale - mapp. 4238.

Presenta una forma regolare, un'orografia piano, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non direttamente presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: sia meccanica che fisica riguardosa del contesto boschivo del terreno., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: area boscata. ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.293,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.879,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.190,00
Data della valutazione:	18/08/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1088 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 a Como ai nn. 5239-32572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €60.000==.

Annotazione n. 2246 del 27/07/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2019 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 9348/2019 di repertorio, iscritta il 09/12/2019 a Como ai nn. 5538-34556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €45.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 690/2020 di repertorio, iscritta il 30/10/2020 a Como ai nn. 4155-24666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €50.000==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1726 di repertorio, trascritta il 05/11/2021 a Como ai nn. 23270-32209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 06/12/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2039 di repertorio, trascritta il 18/01/2022 a Como ai nn. 594-790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 27/01/2023 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 203/2023 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Como ai nn. 2916-4137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/10/2018), registrato il 20/12/2018 a Lecco ai

nn. 1153 Vol. 9990, trascritto il 11/09/2019 a Como ai nn. 16823-24469.
L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Como il 16/11/2018 ai nn. 21239-31100.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 15/03/2017).

Come da certificato ipotecario e catastale ventennale redatto dal notaio Corrado De Rosa il 19/04/2023.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/03/2017 fino al 28/10/2018), registrato il 06/10/2017 a Lecco ai nn. 1259 Vol. 9990.

Con successiva denuncia integrativa registrata a Lecco il 12/03/2018 al n. 176 Vol. 9990, trascritta a Como il 04/06/2018 ai nn. 10080-14668

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 09/12/2019 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 26/02/2020. , l'immobile ricade in zona Ambiti Boscati. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22. Piano di Indirizzo forestale (Piano Provinciale e Parco Valle Lambro) (D.Lgs. 42/2004. art. 142, comma 1. lettera g) all'interno del P.A.I. (piano stralcio per l'assetto idrogeologico) fascia A - B - C e classificato nella zona limitrofa al fiume Lambro in classe di fattibilità geologica 4 con gravi limitazioni. Il mappale è altresì interessato: - dall'Obiettivo prioritario (PTR) infrastrutture per la mobilità: autostrada regionale Varese-Como- Lecco (tratta Como-Lecco) corridoio di salvaguardia urbanistica dimensionato secondo i disposti dell'art. 102bis della L.R. 12/05 e smi e criteri di applicazione approvati con Dgr VIII/8579 del 03.12.2008: - dalla fascia di rispetto stradale - linea di arretramento rispetto alla SS 342; - dal progetto masterplan dei percorsi e delle aree di fruizione collettiva (percorsi ciclopedonali) Parco Valle Lambro n.01: Ciclovia Monza-Erba; - dal piano regionale della mobilità ciclistica (Dgr X/1657 del 11.04.2014) tracciato n.15 "Lambro" di valenza regionale; Il mappale ricade altresì in fascia di rispetto acque pubbliche (D.Lgs 42/2004, art.142, comma 1, lettera c - 150m dai fiumi). E' inoltre ricompreso nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro - Parco naturale - secondo quanto previsto all'art. 10 (sistema delle aree fluviali e lacustri) e art. 15 (ambiti boscati).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NIBIONNO SERVITÙ DI PASSO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NIBIONNO servitù di passo snc, della superficie commerciale di **2.293,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi terreno accessibile sia con mezzi che pedoni, dalla conformazione planoaltimetrica regolare ed interessato nel suo interno da un tratto del percorso ciclopedonale Parco Valle Lambro n.01: Ciclovía Monza-Erba.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4237 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2[^], superficie 2293, reddito agrario 10,66 € reddito dominicale 10,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0055528 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 13398.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 4236 - 1551 - strada statale - mapp. 4238.

Presenta una forma regolare, un'orografia piano, una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: non direttamente presenti., le seguenti sistemazioni agrarie: sia meccanica che fisica riguardosa del contesto boschivo del terreno., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: area boscata. ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
municipio	buono	
biblioteca	nella media	
polizia	nella media	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	

supermercato	buono	
cinema	nella media	
teatro	nella media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
parco giochi	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
piscina	buono	
palestra	buono	
centro sportivo	buono	
palazzetto dello sport	buono	
campo da calcio	al di sopra della media	
campo da tennis	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 46 km.	buono	
autobus distante 100 ml.	nella media	
ferrovia distante 2,5 km.	nella media	
superstrada distante 5 ml.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Appezamento di terreno a qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 2^.	2.293,00	x	100 %	=	2.293,00	
Totale:	2.293,00				2.293,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato "ufficiale", cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.879,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.879,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.879,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili dello stesso segmento mercantile offerti in vendita, i valori attribuiti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco, come valori minimi al mq., riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023 ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.P.R. n° 327/2011, considerando inoltre anche i valori del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, servitù attive e passive, l'ubicazione, l'esposizione, la tipologia di qualità e classe di coltivazione attribuita, la fertilità, la giacitura, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, l'accesso dalle vie di comunicazione, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Como, ufficio tecnico di Nibionno, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Commissione Provinciale Esporpri., ed inoltre: editoriali, annunci ed indagini sul territorio.

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	2.293,00	0,00	6.879,00	6.879,00
				6.879,00 €	6.879,00 €

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: **€ 6.879,00**

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: **€ 687,90**

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: **€ 1,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.190,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2023

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **12.342,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni accessibili tramite strada consorziale, presentano un andamento planimetrico nel loro complesso regolare, mentre a livello altimetrico abbiamo che il mappale 4541 è per la maggior parte pianeggiante, il mappale 4545 è a collinetta con sommità pianeggiante, mentre il mappale 4544 si sviluppa su declivio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 4541 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3[^], superficie 2561, reddito agrario 9,26 € reddito dominicale 8,60 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0054078 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO FOTOGRAFOMETRICO (n. 12257.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: strada consortile - mapp. 4072 - 4075 - 2463 - 3663 - 3469 - 5444 - 3942 - 313.
- foglio 3 particella 4545 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3[^], superficie 8894, reddito agrario 32,15 € reddito dominicale 29,86 € derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0054035 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO (n. 12222.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale - strada consorziale - mapp. 3450 - 2873 - 2874 - 2875 - 80#.
- foglio 3 particella 4544 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1[^], superficie 887, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 1,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0054087 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO (n. 12263.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 4541 - 3663 - 1022 - 1021 - 3942.

Presenta una forma regolare, un'orografia parte pianeggiante e parte su declivi., una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica impegnativa per i versanti su declivi., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: parte boschiva, parte spontanea e parte a prato. ,Il terreno

B deposito a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **44,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato al rustico a destinazione catastale di deposito/magazzino, con annesso terreno pertinenziale a prato, parte pianeggiante e parte su declivio ed interessato dal passaggio di condotta interrata del metanodotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di P.T. ml. 3 - P.1° ml. 3,10/4,00 vedi scheda catast. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3942 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1053, derivante da Tipo Mappale del 03/12/2012 Pratica n. LC0180931 in atti dal 03/12/2012 presentato il 03/12/2012 (n. 180931.1/2012).
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 4541 - 4544 - 1022 - 1021 - 3516 - 2165 - 313.
- foglio 3 particella 3942 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO n. SNC, piano: T - 1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/07/2021 in atti dal 26/07/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 31/2021).

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di pertinenza mappale 3942.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.386,30 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:	€ 156.037,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.430,00
Data della valutazione:	18/08/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1088 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 a Como ai nn. 5239-32572, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €60.000==.

Annotazione n. 2246 del 27/07/2020 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/11/2019 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 9348/2019 di repertorio, iscritta il 09/12/2019 a Como ai nn. 5538-34556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO..

Importo ipoteca: €45.000==

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2020 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 690/2020 di repertorio, iscritta il 30/10/2020 a Como ai nn. 4155-24666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
 Importo ipoteca: €50.000==

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1726 di repertorio, trascritta il 05/11/2021 a Como ai nn. 23270-32209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 06/12/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2039 di repertorio, trascritta il 18/01/2022 a Como ai nn. 594-790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

pignoramento, stipulata il 27/01/2023 a firma di Uff. GIUD. TRIBUNALE LECCO ai nn. 203/2023 di repertorio, trascritta il 16/02/2023 a Como ai nn. 2916-4137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 28/10/2018), registrato il 20/12/2018 a Lecco ai nn. 1153 Vol. 9990, trascritto il 11/09/2019 a Como ai nn. 16823-24469.
 L'accettazione dell'eredità è stata trascritta a Como il 16/11/2018 ai nn. 21239-31100.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 15/03/2017).

Come da certificato ipotecario e catastale ventennale redatto dal notaio Corrado De Rosa il 19/04/2023.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 15/03/2017 fino al 28/10/2018), registrato il 06/10/2017 a Lecco ai nn. 1259 Vol. 9990.

Con successiva denuncia integrativa registrata a Lecco il 12/03/2018 al n. 176 Vol. 9990, trascritta a Como il 04/06/2018 ai nn. 10080-14668

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA. N. **9848**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento della copertura., presentata il 15/11/2013 con il n. 9848 di

protocollo.

Il titolo è riferito solamente a B.

E' stato presentato CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE in data 08/03/2014 prot. n. 2353.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 09/12/2019 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 26/02/2020. , l'immobile ricade in zona leggi a seguire nota aggiuntiva.. Il titolo è riferito solamente al A. MAPPALE 4541 - 4544: In rete ecologica comunale ed elementi di valore paesistico e specificatamente in VAP - Ambito di valore ambientale e paesaggistico - con morfologia dei luoghi identificativa della zona collinare (PPR) ed emergenza geomorfologica: dosso morenico. MAPPALE 4545: In rete ecologica comunale ed elementi di valore paesistico e specificatamente in VAP - Ambito di valore ambientale e paesaggistico - con morfologia dei luoghi identificativa della zona collinare (PPR) ed emergenza geomorfologica: dosso morenico. Parte residuale del mappale ricade in tessuto urbano consolidato: R1 - residenziale intensivo (1,20 mc./mq.).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 09/12/2019 - pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 26/02/2020. , l'immobile ricade in zona leggi a seguire nota aggiuntiva.. Il titolo è riferito solamente al B. MAPPALE 3942: In rete ecologica comunale ed elementi di valore paesistico e specificatamente in VAP - Ambito di valore ambientale e paesaggistico - con morfologia dei luoghi identificativa della zona collinare (PPR) ed emergenza geomorfologica: dosso morenico - con presenza di edificio di particolare rilevanza storico-culturale. Parte del mappale è interessata dalla presenza del metanodotto e relativa fascia di rispetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A + B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A + B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A + B

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A + B

BENI IN NIBIONNO STRADA CONSORZIALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **12.342,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni accessibili tramite strada consorziale, presentano un andamento planimetrico nel loro complesso regolare, mentre a livello altimetrico abbiamo che il mappale 4541 è per la maggior parte pianeggiante, il mappale 4545 è a collinetta con sommità pianeggiante, mentre il mappale 4544 si sviluppa su declivio.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 4541 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3[^], superficie 2561, reddito agrario 9,26 € reddito dominicale 8,60 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0054078 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO FOTOGRAFOMETRICO (n. 12257.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: strada consortile - mapp. 4072 - 4075 - 2463 - 3663 - 3469 - 5444 - 3942 - 313.
- foglio 3 particella 4545 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3[^], superficie 8894, reddito agrario 32,15 € reddito dominicale 29,86 € derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0054035 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO (n. 12222.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale - strada consorziale - mapp. 3450 - 2873 - 2874 - 2875 - 80#.
- foglio 3 particella 4544 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1[^], superficie 887, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 1,83 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 23/07/2021 Pratica n. LC0054087 in atti dal 23/07/2021 DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO (n. 12263.1/2021).
Coerenze: da nord in senso orario: mappali 4541 - 3663 - 1022 - 1021 - 3942.

Presenta una forma regolare, un'orografia parte pianeggiante e parte su declivi., una tessitura prevalente si rimanda alla documentazione geologica allegata al P.G.T., i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: meccanica e fisica impegnativa per i versanti su declivi., sono state rilevate le seguenti colture erbacee: parte boschiva, parte spontanea e parte a prato. ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido

buono 

scuola per l'infanzia

buono 

scuola elementare

buono 

municipio

buono 

biblioteca

nella media 

polizia	nella media	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
supermercato	buono	
cinema	nella media	
teatro	nella media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
parco giochi	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
piscina	buono	
palestra	buono	
centro sportivo	buono	
palazzetto dello sport	buono	
campo da calcio	al di sopra della media	
campo da tennis	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 46 km.	buono	
autobus distante 300 ml.	nella media	
ferrovia distante 4 km.	nella media	
superstrada distante 0,8 km.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appezzamento di terreno a qualità SEMINATIVO	2.561,00	x	100 %	=	2.561,00

ARBORATO di classe 3^.						
Arpezzamento di terreno a qualità SEMINATIVO	8.894,00	x	100 %	=	8.894,00	
ARBORATO di classe 3^.						
Arpezzamento di terreno a qualità BOSCO CEDUO di classe 1^.	887,00	x	100 %	=	887,00	
Totale:	12.342,00				12.342,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato "ufficiale", cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **102.871,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.871,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.871,00**

BENI IN NIBIONNO STRADA CONSORZIALE SNC

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

deposito a NIBIONNO strada consorziale snc, della superficie commerciale di **44,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato al rustico a destinazione catastale di deposito/magazzino, con annesso terreno pertinenziale a prato, parte pianeggiante e parte su declivio ed interessato dal passaggio di condotta interrata del metanodotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di P.T. ml. 3 - P.1° ml. 3,10/4,00 vedi scheda catast. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3942 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1053, derivante da Tipo Mappale del 03/12/2012 Pratica n. LC0180931 in atti dal 03/12/2012 presentato il 03/12/2012 (n. 180931.1/2012).

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 4541 - 4544 - 1022 - 1021 - 3516 - 2165 - 313.

- foglio 3 particella 3942 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO n. SNC, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 26/07/2021 in atti dal 26/07/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 31/2021).

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su area di pertinenza mappale 3942.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
municipio	buono	
biblioteca	nella media	
polizia	nella media	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
supermercato	buono	
cinema	nella media	
teatro	nella media	
verde attrezzato	al di sopra della media	
parco giochi	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
piscina	buono	
palestra	buono	
centro sportivo	buono	
palazzetto dello sport	buono	
campo da calcio	al di sopra della media	
campo da tennis	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 46 km.	buono	
autobus distante 300 ml.	nella media	
ferrovia distante 4 km.	nella media	
superstrada distante 0,8 km.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sopra della media	

Delle Componenti Edilizie:

<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in pietrame e mattoni con coibentazione in assente	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno	scarso	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	44,30	x	100 %	=	44,30
Totale:	44,30				44,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo stato possibile accedere internamente all'immobile, si ritiene di determinarne il valore considerando come parametro la consistenza volumetrica esistente (circa mc. 150). Tale dato è stato ricavato da documentazione fornitami dal tecnico che ne ha effettuato, a suo tempo, l'accatastamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **53.166,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 53.166,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 53.166,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un'attenta analisi dell'andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili dello stesso segmento mercantile offerti in vendita, i valori attribuiti nel Comune di Nibionno dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi e dei fabbricati dello stesso segmento di mercato, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco, come valori minimi al mq., riferiti all'anno 2022, valevoli per l'anno 2023 ai sensi dell'art. 41 comma 4, D.P.R. n° 327/2011, considerando inoltre anche i valori del soprassuolo, dalla BORSA DATI IMMOBILIARI. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l'incidenza di eventuali diritti reali, servitù attive e passive, l'ubicazione, l'esposizione, la tipologia di qualità e classe di coltivazione attribuita, la fertilità, la giacitura, la destinazione urbanistica e d'uso autorizzate, le finiture, l'accesso dalle vie di comunicazione, la vetustà, il degrado, la consistenza, l'eventuale esistenza di vincoli locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d'acquisto attuali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco., ufficio del registro di Lecco - Como, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Como, ufficio tecnico di Nibionno, agenzie: del territorio., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, Agenzie Immobiliari e Borsino Immobiliare, Commissione Provinciale Espropri., ed inoltre: editoriali, annunci ed indagini sul territorio.

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	12.342,00	0,00	102.871,00	102.871,00
B	deposito	44,30	0,00	53.166,00	53.166,00
				156.037,00 €	156.037,00 €

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: € **156.037,00**

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: € **15.603,70**

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: € **3,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **140.430,00**

data 18/08/2023

il tecnico incaricato
Reatti Valter