



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2018

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:
AVV. MIRIAM BRUSADELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LORENZO ALBANI

CF: LBNLNZ68R17D612Y
con studio in MERATE (LC) VIA BASLINI 10
telefono: 0399908629
fax: 0398961614
email: albanilorenzo68@gmail.com
PEC: lorenzo.albani@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

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

A rustico a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108, della superficie commerciale di **26,00** mq p [REDACTED]

TRATTASI DI UN EDIFICIO COMPOSTO DI TRE STANZE NON COMUNICANTI TRA LORO DI CUI DUE AL PIANO TERRA (STALLA E CUCINA) ED UNO AL PIANO PRIMO (FIENILE).

LE PRIME DUE HANNO ALTEZZA DI ML. 2,00 MENTRE IL FIENILE HA ALTEZZA DI ML. 3,25.

SONO PRESENTI L'IMPIANTO ELETTRICO A VISTA ED UNA CUCINA DI TIPO ECONOMICO A LEGNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,00 ML AL PIANO TERRA - 3,25 ML. AL PIANO 1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1293 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana PRI, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA CASSINA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 13.12.1993 PRT. 142446
Coerenze: MAPPALE 1862, 1292, 1298, 1404

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

B rustico a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108, della superficie commerciale di **27,00** mq [REDACTED]

TRATTASI DI UN EDIFICIO COMPOSTO DI TRE STANZE NON COMUNICANTI TRA LORO DI CUI UNA AL PIANO TERRA (STALLA) E DUE AL PIANO PRIMO (FIENILE E CAMERA). AL FIENILE POSTO AL PIANO PRIMO SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA POSTA SOTTO IL PORTICO, MENTRE ALLA CAMERA SI ACCEDE MEDIANTE UN DISIMPEGNO E QUALCHE SCALINO FACENTI PARTE DEL MAPPALE 1862 (DI CUI NON SI E' RINVANUTA LA SCHEDA CATASTALE)

LE STALLA HA ALTEZZA DI ML. 2,00, MENTRE LA CAMERA HA ALTEZZA DI ML. 2,50 ED IL FIENILE DI ML. 3,25.

AL LOCALE AD USO STALLA SI ACCEDE DAL CORTILE ESTERNO MEDIANTE UNA PORTA A BATTENTE.

I LOCALI PRESENTANO FINETRE IN LEGNO A BATTENTE QUALE PRESA DI LUCE ED ARIA.

AL SOPRALLUOGO SONO STATI VISIONATI IMPIANTI ELETTRICI A VISTA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,00 ML. STALLA - 2,50 ML. CAMERA - 3,25 ML. FIENI. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1293 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana PRI, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CONTRA (MA NEL SUB 1 E' INDICATO LOCALITA' LA CASSINA), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 10.12.1993 PROTOCOLLO N. 155377
Coerenze: MAPPALE 1862, 1292, 1298, 1404

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

C rustico a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108, della superficie commerciale di **12,00** mq [REDACTED]

TRATTASI DI UNA STANZA AD USO BAGNO CON ANNESSO ANTIBAGNO (DAL QUALE SI ACCEDE ANCHE ALLA CAMERA DI CUI AL MAPPALE 1293 SUB 2) POSTO AL PIANO PRIMO

LOTTO 7



LOTTO 7

IN ADIACENZA ALLA CAMERA DI CUI ALò RICHIAMATO MAPPALE 1293 SUB 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50 ML.
.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1862 (catasto fabbricati), sezione urbana PRI, categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA CASSINA, 108, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 22.12.1993 PROT. 155374
Coerenze: MAPPALE 1293 SUB 1-2 E 1292.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

D terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA GEOMETRICA ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE CHE CIRCONDA PER PRE LATI IL FABBRICATO RUSTICO AD USO STALLA E FIENILE DI CUI AI MAPPALI 1293 E 1862 DI CUI AI CORPI A-B-C, FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1292 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOREO 3, superficie 3395, reddito agrario 5,26 €, reddito dominicale 5,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 09.01.1993
Coerenze: MAPPALE 963, 1552, 1298, 1293

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERMENTE IN DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ERBOSO ,Il terreno

E terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRIANGOLARE ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE CHE LAMBISCE PER UN LATO IL FABBRICATO RUSTICO AD USO STALLA E FIENILE DI CUI AI MAPPALI 1293 E 1862 DI CUI AI CORPI A-B-C, FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1298 (catasto terreni), partita 1043, qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 600, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RICONGIUNGOIMENTO DI USUFRUTTO DEL 26.10.2009
Coerenze: MAPPALE 1293 SUB 1 (CERIGLIATO CON IL 1856), MAPPALE 1292

Presenta una forma TRIANGOLARE, un'orografia LEGGERMENTE PENDENTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,Il terreno

F terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRAPEZOIDALE ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE ADIACENTE IL MAPPALE 1292 DEL PRESENTE LOTTO 6.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1552 (catasto terreni), partita 695, qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 950, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 04.06.2016
[REDACTED]
Coerenze: MAPPALE 1292, 963

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia LEGGERMENTE PENDENTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,Il terreno

G terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

LOTTO 8



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2288 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 290, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 06.04.2016 VITALI GIULIO NOTAIO DI MORBEGNO

Presenta una forma IRREGOLARE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,Il terreno **H terreno agricolo** a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 pe [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1120, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPLI 85, 661, 1577, 1631, 118, 116

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

I terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 p [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA FORTEMENTE IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 3, superficie 5890, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 3,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA DEL 06.04.2016 ROGANTE NOTAIO VITALI GIULIO DI MORBEGNO
Coerenze: MAPPALI 117, 1613, 122, 119, 115, 116

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

J terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 p [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 351 (catasto terreni), partita 560, qualita/classe CAST FRUTTO 1, superficie 1030, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 26.10.2009 IN MORTE DI [REDACTED]
Coerenze: MAPPALI 351, 623, 624

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

K terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRIANGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

LA SUA OROGHRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 351 (catasto terreni), partita 560, qualita/classe PRATO 3, superficie 90, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 26.10.2009 IN MORTE DI [REDACTED]
Coerenze: MAPPALI 624, 623, 350

LOTTO 8

NON IN VENDITA



L terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE IRREGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 623 (catasto terreni), partita 138, qualita/classe CAST FRUTTO 1, superficie 2250, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA

Coerenze: MAPPALI 350, 351, 624, 335, 347, 354, 348, 353

M terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE IRREGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 624 (catasto terreni), partita 138, qualita/classe PRATO 3, superficie 1580, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA

Coerenze: MAPPALI 335, 623, 350, 351

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia NON PIANEGGIANTE il terreno

N terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

ESSO SI TROVA UBICATO NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1190 (catasto terreni), partita 1435, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 240, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA DEL 06.04.2016

Coerenze: MAPPALI 1388, 3221, 1367

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia NON PIANEGGIANTE il terreno

O terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2804 (catasto terreni), partita 16501, qualita/classe BOSCO CEDUIO 1, superficie 1390, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA DEL 21.09.1987

Coerenze: MAPPALI 2805, 1492, 3224, 1087, 2852

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTE il terreno

P terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART.



43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3221 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 889, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 MPROT. 0123554
Coerenze: MAPPALI 3220, 1190, FOSSO

Presenta una forma TRAPEZOIDALE IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

Q terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 p [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA RETTANGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3222 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 622, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 PROTOCOLLO LC0123554
Coerenze: MAPPALI 3223, FOSSO, 3225, 3226

Presenta una forma RETTANGOLARE , un'orografia NON PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,Il terreno

R terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 pe [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE, IN PARTE CURVA, DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3224 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 258, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 PROTOCOLLO LC0123554
Coerenze: MAPPALI 1492, 2961, 3226, 3225, 1087, 2804

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

S terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE, CHE NEL LATO (AD OVEST) SI PRESENTA DI FORMA CURVILINEA, DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3225 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 425, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 PROTOCOLLO LC0123554
Coerenze: MAPPALI 3224, 2961, 3226, 3222, FOSSO

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PASCOLO ,Il terreno

LOTTO 9



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 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:	€ 101.073,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.073,10
Data della valutazione:	13/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13278/2102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 187755,26.

La formalità è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364); oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2017 a firma di Tribunale di lecco ai nn. 1327 di repertorio, iscritta il 17/10/2017 a Lecco ai nn. 13277/2101, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di lecco.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 61726,63.

La formalità è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poichè ricadente anch'esso nel mappale 364); oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2018 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 482/2018 di repertorio, trascritta il 15/03/2018 a Lecco ai nn. 3429/2517, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***



DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Box al Mappale 364 sub 3 e Appartamento al Mappale 1118 sub 3 (quest'ultimo erroneamente numerato poiché ricadente anch'esso nel mappale 364); oltre a tutti gli altri immobili della presente esecuzione immobiliare

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 *** [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED] con atto stipulato il 04/04/2000 a firma di ai nn. di repertorio, trascritto il 18/10/2006 a LECCO ai nn. 19256/12155, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1862

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED] (dal 04/04/2000), con atto stipulato il 04/04/2000 a firma di ai nn. di repertorio, trascritto il 18/10/2006 a LECCO ai nn. 19256/12155, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1293 SUB 1 E FG 9 MAPPALE 623-624-1552 DI CATASTO TERRENI

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] in forza di DONAZIONE PER ATTO NOTARILE (dal 09/02/2002), con atto stipulato il 09/02/2002 a firma di NOTAIO DANIELE MINUSSI ai nn. 101047 di repertorio, trascritto il 21/02/2002 a LECCO ai nn. 2545/1759, in forza di DONAZIONE PER ATTO NOTARILE.

Il titolo è riferito solamente a FG 9 MAPPALE 1190 DI CATASTO TERRENI (OLTRE AI MAPPALI 2960-2962 E 1489 NON PRESENTI NEL PIGNORAMENTO IN OGGETTO)

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED], con atto stipulato il 26/02/2006 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 24/09/2007 a LECCO ai nn. 17277/10298, trascritto il 20/04/2016 a Lecco ai nn. 5149/3664, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1293 SUB 2 GRAFFATO AL 1856, FG 9 MAPPALE 1292 E 1298

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED] con atto stipulato il 26/02/2006 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 24/09/2007 a LECCO ai nn. 17277/10298, trascritto il 20/04/2016 a Lecco ai nn. 5149/3664, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1862 DI CATASTO FABBRICATI, FG. 9 MAPPALE 117-118-350-351 DI CATASTO TERRENI

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED] con atto stipulato il 26/02/2006 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 24/09/2007 a LECCO ai nn. 17277/10298, trascritto il 20/04/2016 a Lecco ai nn. 5149/3664,



in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED]
Il titolo è riferito solamente a FG. 9 MAPPALE 1552 E FG. 15 MAPPALE 1293 (SENZA INDICAZIONE DEL SUB 1)

*** DATO OSCURATO *** p [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED], con atto stipulato il 26/02/2006 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 24/09/2007 a LECCO ai nn. 17277/10298, trascritto il 20/04/2016 a Lecco ai nn. 5149/3664, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI MANZINI DIONIGI.
Il titolo è riferito solamente a FG. 9 MAPPALE 623-624 DI CATASTO TERRENI

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED], in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI MANZINI BAMBINA (dal 21/11/2006), con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 12/11/2008 a LECCO ai nn. 1083 VOL 2007/7, trascritto il 12/11/2008 a Lecco ai nn. 18107/11705, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI MANZINI BAMBINA.
Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1862

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED], con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 12/11/2008 a LECCO ai nn. 1083 VOL 2007/7, trascritto il 12/11/2008 a Lecco ai nn. 18107/11705, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a FG. 9 MAPPALE 623-624-1552 E FG. 15 MAPPALE 1293 SUB 1

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] forza di PERMUTA PER SCRITTURA PRIVATA (dal 06/04/2016), con atto stipulato il 06/04/2016 a firma di NOTAIO GIULIO VITALI DI MORBEGNO ai nn. 63061 di repertorio, trascritto il 13/04/2016 a Lecco ai nn. 4816/3447 E 4818/3449, in forza di PERMUTA PER SCRITTURA PRIVATA.
Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1293 SUB 1 E FG. 9 MAPPALE 117-118-623-624-1190-1552-3221-3222-3225

*** DATO OSCURATO *** p [REDACTED] in forza di PERMUTA PER SCRITTURA PRIVATA (dal 06/04/2016), con atto stipulato il 06/04/2016 a firma di NOTAIO GIULIO VITALI DI MORBEGNO ai nn. 63061 di repertorio, trascritto il 13/04/2016 a Lecco ai nn. 4816/3447 E 4818/3449, in forza di PERMUTA PER SCRITTURA PRIVATA.
Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1862

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. IMMOBILE ANTE 1967.

Il titolo è riferito solamente a FG 15 MAPPALI 1293 SUB 1-2(GRAFFATO CON 1856) E MAPPALE 1862

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 52 DEL 05.10.2017, l'immobile ricade in zona AMBITO 30 E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO. Il titolo è riferito solamente al FG 15 MAPPALI 1293 SUB 1-2(GRAFFATO CON 1856) E MAPPALE 1862 DI CATASTO FABBRICATI; FG. 9 MAPPALI 1292-1298 E 1552 DI CATASTO TERRENI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a FG 15 MAPPALI 1293 SUB 1-2(GRAFFATO CON 1856) E MAPPAL 1862

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG 15 MAPPALI 1293 SUB 1-2(GRAFFATO CON 1856)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA LA SCHEDA CATASTALE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REALIZZAZIONE DELLA SCHEDA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €.500,00
- ONERE (PRESUNTO) PER TARADIVA PRESENTAZIONE: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a FG 15 MAPPAL 1862

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

LOTTO 7

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108, della superficie commerciale di **26,00** mq per

TRATTASI DI UN EDIFICIO COMPOSTO DI TRE STANZE NON COMUNICANTI TRA LORO DI CUI DUE AL PIANO TERRA (STALLA E CUCINA) ED UNO AL PIANO PRIMO (FIENILE).

LE PRIME DUE HANNO ALTEZZA DI ML. 2,00 MENTRE IL FIENILE HA ALTEZZA DI ML. 3,25.

SONO PRESENTI L'IMPIANTO ELETTRICO A VISTA ED UNA CUCINA DI TIPO ECONOMICO A LEGNA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,00 ML AL PIANO TERRA - 3,25 ML. AL PIANO 1. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1293 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana PRI, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA CASSINA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 13.12.1993 PRT. 142446
- Coerenze: MAPPAL 1862, 1292, 1298, 1404

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UN EDIFICIO COMPOSTO DI TRE STANZE NON COMUNICANTI TRA LORO DI CUI DUE AL PIANO TERRA (STALLA E CUCINA) ED UNO AL PIANO PRIMO (FIENILE).

LE PRIME DUE HANNO ALTEZZA DI ML. 2,00 MENTRE IL FIENILE HA ALTEZZA DI ML. 3,25.

SONO PRESENTI L'IMPIANTO ELETTRICO A VISTA ED UNA CUCINA DI TIPO ECONOMICO A LEGNA.

LA COPERTURA E' FATTA DI ORDITURA PRIMARIA SECONDARIA E CODEGHETTE IN LEGNO CON SOPRASTENTI TEGOLE IN COTTO.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	molto scarso	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	molto scarso	



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto al di sotto della media 
con coibentazione inesistente

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TRE LOCALI DI CUI DUE AL PIANO TERRA ED UNO AL PIANO PRIMO	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente agli inizi del 1900 ed adibito a stalla e fienile, in stato di abbandono ed ubicato in zona periferica e agricola ai piedi della Grigna, raggiungibile solo tramite strada bianca che costeggia il fiume Pioverna; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica inesistente poiché privo di riscaldamento, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 10% al valore stimato dell'immobile.

Si ritiene congruo una valutazione al mq. equiparabile ad un valore di mercato volumetrico edificabile pari ad Euro 150 al mc. già decurtato del 10% sopradescritto che diventa 375 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 375,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.531,25**

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

RUSTICO



LOTTO 7

DI CUI AL PUNTO B

rustico a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108, della superficie commerciale di **27,00** mq per

TRATTASI DI UN EDIFICIO COMPOSTO DI TRE STANZE NON COMUNICANTI TRA LORO DI CUI UNA AL PIANO TERRA (STALLA) E DUE AL PIANO PRIMO (FIENILE E CAMERA). AL FIENILE POSTO AL PIANO PRIMO SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA POSTA SOTTO IL PORTICO, MENTRE ALLA CAMERA SI ACCEDE MEDIANTE UN DISIMPEGNO E QUALCHE SCALINO FACENTI PARTE DEL MAPPALE 1862 (DI CUI NON SI E' RINVANUTA LA SCHEDA CATASTALE)

LE STALLA HA ALTEZZA DI ML. 2.00, MENTRE LA CAMERA HA ALTEZZA DI ML. 2,50 ED IL FIENILE DI ML. 3,25.

AL LOCALE AD USO STALLA SI ACCEDE DAL CORTILE ESTERNO MEDIANTE UNA PORTA A BATTENTE.

I LOCALI PRESENTANO FINETRE IN LEGNO A BATTENTE QUALE PRESA DI LUCE ED ARIA.

AL SOPRALLUOGO SONO STATI VISIONATI IMPIANTI ELETTRICI A VISTA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,00 ML. STALLA - 2,50 ML. CAMERA - 3,25 ML. FIENI. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1293 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana PRI, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CONTRA (MA NEL SUB 1 E' INDICATO LOCALITA' LA CASSINA), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 10.12.1993 PROTOCOLLO N. 155377
Coerenze: MAPPALE 1862, 1292, 1298, 1404

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UN EDIFICIO COMPOSTO DI TRE STANZE NON COMUNICANTI TRA LORO DI CUI UNA AL PIANO TERRA (STALLA) E DUE AL PIANO PRIMO (FIENILE E CAMERA). AL FIENILE POSTO AL PIANO PRIMO SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA POSTA SOTTO IL PORTICO, MENTRE ALLA CAMERA SI ACCEDE MEDIANTE UN DISIMPEGNO E QUALCHE SCALINO FACENTI PARTE DEL MAPPALE 1862 (DI CUI NON SI E' RINVANUTA LA SCHEDA CATASTALE)

LE STALLA HA ALTEZZA DI ML. 2.00, MENTRE LA CAMERA HA ALTEZZA DI ML. 2,50 ED IL FIENILE DI ML. 3,25.

AL LOCALE AD USO STALLA SI ACCEDE DAL CORTILE ESTERNO MEDIANTE UNA PORTA A BATTENTE.

I LOCALI PRESENTANO FINETRE IN LEGNO A BATTENTE QUALE PRESA DI LUCE ED ARIA.

AL SOPRALLUOGO SONO STATI VISIONATI IMPIANTI ELETTRICI A VISTA.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	molto scarso	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente	al di sotto della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sotto della media	
---	-------------------------	--

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
PIANO TERRA (STALLA) E DUE AL PIANO PRIMO (FIENILE E CAMERA)	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente agli inizi del 1900 ed adibito a stalla e fienile, in stato di abbandono ed ubicato in zona periferica e agricola ai piedi della Grigna, raggiungibile solo tramite strada bianca che costeggia il fiume Pioverna; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica inesistente poiché privo di riscaldamento, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 10% al valore stimato dell'immobile.

Si ritiene congruo una valutazione al mq. equiparabile ad un valore di mercato volumetrico edificabile pari ad Euro 150 al mc. già decurtato del 10% sopradescritto che diventa 375 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 375,00 = **10.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.125,00**

LOTTO 7

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108, della superficie commerciale di **12,00** mq per

TRATTASI DI UNA STANZA AD USO BAGNO CON ANNESSO ANTIBAGNO (DAL QUALE SI ACCEDE ANCHE ALLA CAMERA DI CUI AL MAPPALE 1293 SUB 2) POSTO AL PIANO PRIMO IN ADIACENZA ALLA CAMERA DI CUI ALò RICHIAMATO MAPPALE 1293 SUB 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50 ML.
.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1862 (catasto fabbricati), sezione urbana PRI, categoria C/2, classe U, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA CASSINA, 108, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 22.12.1993 PROT. 155374
Coerenze: MAPPALE 1293 SUB 1-2 E 1292.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre



presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UNA STANZA AD USO BAGNO CON ANNESSO ANTIBAGNO (DAL QUALE SI ACCEDE ANCHE ALLA CAMERA DI CUI AL MAPPALE 1293 SUB 2) POSTO AL PIANO PRIMO IN ADIACENZA ALLA CAMERA DI CUI ALò RICHIAMATO MAPPALE 1293 SUB 2.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	molto scarso	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente	al di sotto della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in inesistente	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	al di sotto della media	
--	-------------------------	--



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
BAGNO ED ANTIBAGNO	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente agli inizi del 1900 ed adibito a stalla e fienile, in stato di abbandono ed ubicato in zona periferica e agricola ai piedi della Grigna, raggiungibile solo tramite strada bianca che costeggia il fiume Pioverna; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica inesistente poichè privo di riscaldamento, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 10% al valore stimato dell'immobile.

Si ritiene congruo una valutazione al mq. equiparabile ad un valore di mercato volumetrico edificabile pari ad Euro 150 al mc. già decurtato del 10% sopradescritto che diventa 375 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 375,00 = **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.500,00

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA GEOMETRICA ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE CHE CIRCONDA PER PRE LATI IL FABBRICATO RUSTICO AD USO STALLA E FIENILE DI CUI AI MAPPALI 1293 E 1862 DI CUI AI CORPI A-B-C, FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO.

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 1292 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOREO 3, superficie 3395, reddito agrario 5,26 €, reddito dominicale 5,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 09.01.1993
Coerenze: MAPPALE 963, 1552, 1298, 1293

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia LEGGERMENTE IN DECLIVIO, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ERBOSO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA GEOMETRICA ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE CHE CIRCONDA PER PRE LATI IL FABBRICATO RUSTICO AD USO STALLA E FIENILE DI CUI AI MAPPALI 1293 E 1862 DI CUI AI CORPI A-B-C, FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO.

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 16.975,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.975,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.975,00**

LOTTO 7

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRIANGOLARE ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE CHE LAMBISCE PER UN LATO IL FABBRICATO RUSTICO AD USO STALLA E FIENILE DI CUI AI MAPPALI 1293 E 1862 DI CUI AI CORPI A-B-C, FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1298 (catasto terreni), partita 1043, qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 600, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da RICONGIUNGOIMENTO DI USUFRUTTO DEL 26.10.2009
Coerenze: MAPPALE 1293 SUB 1 (CERIGLIATO CON IL 1856), MAPPALE 1292

Presenta una forma TRIANGOLARE, un'orografia LEGGERMENTE PENDENTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie
municipio
ospedale
spazi verde
supermercato





negozi al dettaglio
verde attrezzato
vigili del fuoco

molto scarso 
molto scarso 
molto scarso 








COLLEGAMENTI

autobus
ferrovia
autostrada
superstrada distante 10 KM
tangenziale

scarso 
molto scarso 
molto scarso 
mediocre 
scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
al di sopra della media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRIANGOLARE ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE CHE LAMBISCE PER UN LATO IL FABBRICATO RUSTICO AD USO STALLA E FIENILE DI CUI AI MAPPALI 1293 E 1862 DI CUI AI CORPI A-B-C, FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 3.000,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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



LOTTO 7

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRAPEZOIDALE ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE ADIACENTE IL MAPPALE 1292 DEL PRESENTE LOTTO 6.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1552 (catasto terreni), partita 695, qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 950, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 04.06.2016

Coerenze: MAPPALE 1292, 963

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia LEGGERMENTE PENDENTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA TRAPEZOIDALE ABBASTANZA REGOLARE E LEGGERMENTE PENDENTE ADIACENTE IL MAPPALE 1292 DEL PRESENTE LOTTO 6. LA COLTURA (E DI CONSEGUENZA IL SUO UTILIZZO) PREVALENTE E' PRATO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 4.750,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.750,00**

LOTTO 8

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 pe

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2288 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 290, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO DEL 06.04.2016

MORBEGNO

Presenta una forma IRREGOLARE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre



presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 1.450,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.450,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 1.450,00

LOTTO 8

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1120, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAPPLI 85, 661, 1577, 1631, 118, 116

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	







COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
-------------------	-------------------------	--



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE, DI MODESTE DIMENSIONI, LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 5.600,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.600,00

LOTTO 8

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA FORTEMENTE IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 3, superficie 5890, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 3,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA DEL 06.04.2016 [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 117, 1613, 122, 119, 115, 116

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTE Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO AGRICOLO DI FORMA FORTEMENTE IRREGOLARE NON PIANEGGIANTE LA CUI DESTINAZIONE E' VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO (ZONA E1).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 29.450,00



(CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.450,00**

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

NON IN VENDITA

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 pe

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL PGT. PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 35 (catasto terreni), partita 560, qualita/class. EAST FRUTTO 1, superficie 1030, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 1,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 26.10.2009 IN MORTE DI MANZINI MARTA
Coerenze: MAPPALI 351, 623, 624

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'eleganza NON MANEGGIANTE il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	









autostrada
superstrada distante 10 KM
tangenziale

molto scarso 
mediocre 
scarso 

QUANTITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media 
nella media 
al di sopra della media 
nella media 
mediocre 
al di sotto della media 
mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA EI VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PG. LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 5.150,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (100% di piena proprietà): **€. 5.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.150,00**

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

Terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRIANGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI,



INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 4 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

L'ANALISI OROGRAFICA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE.

Identificazione catastale:

- Foglio 9 particella 351 (catasto terreni), partita 560, qualita/classe PRATO 3, superficie 90, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO DEL 26.10.2009 IN FORTI DI [REDACTED] Coerenza MAPPALI 624, 623, 350

Presenta una forma TRIANGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie

molto scarso

municipio

molto scarso

ospedale

molto scarso

spazi verde

eccellente

supermercato

molto scarso

negozi al dettaglio

molto scarso

verde attrezzato

molto scarso

vigili del fuoco

molto scarso

COLLEGAMENTI

autobus

molto scarso

ferrovia

molto scarso

autostrada

molto scarso

superstrada distante 10 KM

mediocre

tangenziale

scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRIANGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI,



INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.
 LA SUA TOPOGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 450,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 450,00

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

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 p [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE IRREGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 623 (catasto terreni), partita 138, qualita/classe CAST FRUTTO 1, superficie 2250, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA ROGANTE NOTAIO [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 350, 351, 624, 335, 347, 354, 348, 353

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie

molto scarso



municipio

molto scarso



ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE IRREGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA EI VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 11.250,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.250,00**



Valore di mercato (calcolato in base alla stima di mercato) € 200.000,00

LOTTO 7

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE IRREGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA EI VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 624 (catasto terreni), partita 138, qualita/classe PRATO 3, superficie 1580, reddito agrario 2,45 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA [REDACTED]
Coerenze: MAPPALI 335, 623, 350, 351

Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	nella media	



luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE IRREGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 7.900,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto di possesso di proprietà)

LOTTO 9

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

ESSO SI TROVA UBICATO NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1190 (catasto terreni), partita 1435, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 240, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO DI PERMUTA DEL 06.04.2016 ROGANTE

Coerenze: MAPPALI 1388, 3221, 1367



Presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia NON PIANEGGIANTE Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.ESSO SI TROVA UBICATO NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 1.200,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

LOTTO 9

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO O

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 [redacted]
 [redacted]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2804 (catasto terreni), partita 16501, qualita/classe BOSCO CEDUIO 1, superficie 1390, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA DEL 21.09.1987
 Coerenze: MAPPALI 2805, 1492, 3224, 1087, 2852

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANATEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	



COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 6.950,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.950,00

LOTTO 9

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO



LOTTO 9

DI CUI AL PUNTO P

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3221 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 889, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 0,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 MPROT. 0123554
Coerenze: MAPPALI 3220, 1190, FOSSO

Presenta una forma TRAPEZOIDALE IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA TRAPEZOIDALE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA EI VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 4.450,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	4.450,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.450,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e unito al netto degli aggravi):	€. 4.450,00
---	--------------------

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO Q

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 P. [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA RETTANGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA EI VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3222 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 622, reddito agrario 0,96 €, reddito dominicale 0,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 PROTOCOLLO LC0123554
Coerenze: MAPPALI 3223, FOSSO, 3225, 3226

Presenta una forma RETTANGOLARE , un'orografia NON PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA RETTANGOLARE DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 450,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.110,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.110,00

LOTTO 9

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO R

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 p [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE, IN PARTE CURVA, DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA EI VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3224 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 258, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 PROTOCOLLO LC0123554
Coerenze: MAPPALI 1492, 2961, 3226, 3225, 1087, 2804

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	



autostrada
superstrada distante 10 KM
tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE, IN PARTE CURVA, DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA EI VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.
LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO, COME DETTO NELLE DESCRIZIONE DI DUI SOPRA, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 1.290,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.290,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.290,00

Valore di mercato (calcolato in quota di piena proprietà) €.

LOTTO 9

BENI IN PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO S

terreno agricolo a PRIMALUNA LOCALITA' LA CASSINA 108 per la



TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE, CHE NEL LATO (AD OVEST) SI PRESENTA DI FORMA CURVILINEA, DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3225 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 425, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO DEL 15.12.2014 PROTOCOLLO LC0123554
Coerenze: MAPPALI 3224, 2961, 3226, 3222, FOSSO

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PASCOLO ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA - GRIGNA.

SERVIZI

farmacie	molto scarso	
municipio	molto scarso	
ospedale	molto scarso	
spazi verde	eccellente	
supermercato	molto scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
verde attrezzato	molto scarso	
vigili del fuoco	molto scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
ferrovia	molto scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE, CHE NEL LATO (AD OVEST) SI PRESENTA DI FORMA CURVILINEA, DI MODESTE DIMENSIONI, INDIVIDUATO NEL PGT IN ZONA E1 VERDE AGRICOLO PRODUTTIVO NORMATO DALL'ART. 43 DELLE NTA DEL VIGENTE PGT. LA SUA UBICAZIONE E' SITA NELLA ZONA RETROSTANTE L'AREA CIMITERIALE.

LA SUA OROGRAFIA NON E' DI TIPO PIANEGGIANTE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO AGRICOLO UTILIZZATO PER LO PIU' A PASCOLO SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 2.125,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 5,00 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	2.125,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.125,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente agli inizi del 1900 ed adibito a stalla e fienile, in stato di abbandono ed ubicato in zona periferica e agricola ai piedi della Grigna, raggiungibile solo tramite strada bianca che costeggia il fiume Pioverna; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica inesistente poiché privo di riscaldamento, si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 10% al valore stimato dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di PRIMALUNA, agenzie: PRIMALUNA, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI LECCO E PROVINCIA

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
LOTTO 7	A	rustico	26,00	0,00	9.750,00	8.531,25
	B	rustico	27,00	0,00	10.125,00	10.125,00
	C	rustico	12,00	0,00	4.500,00	4.125,00
	D	terreno agricolo	0,00	0,00	16.975,00	6.975,00
	E	terreno agricolo	0,00	0,00	3.000,00	0,000,00
	F	terreno agricolo	0,00	0,00	4.750,00	1.562,25
LOTTO 8	G	terreno agricolo	0,00	0,00	1.450,00	1.450,00
	H	terreno agricolo	0,00	0,00	5.600,00	5.600,00
	I	terreno agricolo	0,00	0,00	29.450,00	29.450,00
		terreno agricolo				
		terreno agricolo				
LOTTO 7	L	terreno agricolo	0,00	0,00	11.250,00	9.843,75
	M	terreno agricolo	0,00	0,00	7.900,00	6.912,50
LOTTO 9	N	terreno agricolo	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00
	O	terreno agricolo	0,00	0,00	6.950,00	2.316,67
	P	terreno agricolo	0,00	0,00	4.450,00	1.500,00
	Q	terreno agricolo	0,00	0,00	3.110,00	1.110,00
	R	terreno	0,00	0,00	1.290,00	645,00



LOTTO 9

	agricolo				
S	terreno agricolo	0,00	0,00	2.125,00	2.125,00
				129.475,00 €	111.115,42 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, STANTE L'ATTUALE CRISI DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NEL TERRITORIO LECCHESE E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA	-15% -17.942,31 €
	17.942,31 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO RISULTA INDIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 600,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**101.073,10****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** 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:**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**101.073,10**

data 13/02/2019

il tecnico incaricato
LORENZO ALBANI