



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Dario Colasanti - Got. Dr. Edoardo Marcellini

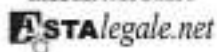
CUSTODE:

Avv. Marcello Di Selsfani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2017

emessa con Tribi 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@archiworltdpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **115,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di locali adibiti a negozio, posti al piano terra di fabbricato commerciale/residenziale, sito in via Ingegnere Giorgio Combi nel comune di Cremeno (LC).

L'unità è composta da: n. 1 locale negozio al quale vi si accede da un portico esterno posizionato sulla via Ing. Giorgio Combi, un locale di servizio sul retro e bagno con apposito disimpegno.

I locali sono scaldati con impianto con tubazioni a vista, alimentato a gas-metano, con caldaia e radiatori a colonna in acciaio.

I serramenti sono in alluminio e vetro, no basso emissivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,26 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 449 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 88 mq, rendita 2.467,84 Euro, indirizzo catastale: VIA INGEGNER GIORGIO COMBI, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,06 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:	€. 133.594,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.555,58
Data della valutazione:	01/02/2017

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 prove, d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2007 a firma di Dr. Daniele Minussi Notaio in Lecco ai nn. 136605/20934 di repertorio, iscritta il 08/08/2007 a Lecco ai nn. 3560/15969, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a MAPPALE 449 SUB 703 (negozi) E sub 704 (bar adiacente)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di Dr. Daniele Minussi Notaio in Lecco ai nn. 147838/29153 di repertorio, iscritta il 24/04/2013 a Lecco ai nn. 708/4810, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, [REDACTED] derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 221.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a MAPPALE 449 SUB 703 (negozi) E sub 704 (bar adiacente)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco ai nn. 1532 di repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco ai nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Fg. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negozi) - sub 704 (bar adiacente) - Fg. 18 mapp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121-392-1127-1708-1709-1808-2504

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:	€ 573,15
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 713,41
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	151,79

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblica Immobiliare di LECCO, di proprietà di

* [REDACTED] - PER QUOTA INTERA :

* CREMENO, Via Ingegnere Giorgio Combi :

* FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84

* FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28

* [REDACTED] - PER QUOTA INTERA :

* CREMENO, Via Carrobbio, 13 :

* FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94

* [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA' :

* CREMENO, Via Carrobbio, 13 :

* FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95

* FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95

* FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95

* CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510

* [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :

* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1127 MQ.1000

* 2504 MQ.710

* 69 MQ.1330

* 1808 MQ.1290

* 101 MQ.210

* 106 MQ.210

* 121 MQ.140

* [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :

* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1708 MQ.5540

* 1709 MQ.18130

risultano alla data di statuenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

MAPP.121,106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

[REDACTED]

TRA.822/997 DEL 13.02.1969

Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da [REDACTED]

[REDACTED]



TRA.10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403
Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti
privati da [redacted] per la quota di 44/432, [redacted] per la quota di 119/432,
[redacted] per la quota di 75/432, [redacted] per la
quota di 75/432 [redacted] per la quota di 75/432 [redacted]

MAPP.377:

TRA.3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita
da [redacted] di immobili
costituiti da porzione di fabbricato rurale ai mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.30 con
diritto alla corte nr.378 ed al NCEU al fg.18 coi mappali 377/1 al SUB.3 INCLUSI il tutto variato
con schede del 24.03.1983 ai nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA:

- * FG.18 - MAPP.377/1
- * FG.18 - MAPP.377/2
- * FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B.:

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione
tacita di eredità in morte di [redacted] da parte di

[redacted] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

MAPP.69,1898,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709:

TRA.5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr.Teodoro Berera Not. in
Lecco, ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra

[redacted] - con assegnazione a:

- * **SORMANI PAOLA:**
- * **MAPP.2232 MQ.35 CORTILE**
- * **MAPP.2504 MQ.710**
- * **SORMANI SILVANO:**
- * **MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE**



- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

TRA. 5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [REDACTED] favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] in data 03.06.1996 rep.684
Cancelleria Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA. 723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/10031 Dr. Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante
divisione immobiliare tra [REDACTED]

- con assegnazione a [REDACTED]

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :

TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] - Atto
Giudiziario del 14.01.1999 rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392
MQ.510.

TRA. 7485/11297 DEL 11.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.3225/1687 Dr.ssa
Laura Bonacina Not. in Valmasrera, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.-

MAPP.1127, 449/703, 449/704

TRA. 5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 rep.19066/1994 Dr. Riccardo Ferrario Not. in Milano, ivi registrato il
22.10.1970 al nr.16586 serie E atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] di immobili siti in CREMENO - mappali 1084.



1081, 1124/A, 1111/A, 2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976, risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 / [REDACTED]

TRA.7594/8936 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653
Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED]

TRA.153/211 DEL 07.01.1984

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del 11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA.7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da [REDACTED]

- della quota di 1/2 di immobili siti in CREMENO - su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3 - 4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1,449/2 e 449/3 al sub.20.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA 1/2 :

* FG.2 - MAPP.449/703, 449/704

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5,



TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Mimassi Not. in Lecco, portante:

- donazione da parte di favore di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - DELLA QUOTA DI 60/360 - di immobili siti in CREMENO - TRA CUI:

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

- divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI:

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011

Successione in morte di [REDACTED] a favore [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

* FG.9 - MAPP.2504

* FG.18 - MAPP.4733

* FG.9 - MAPP.69

* FG.9 - MAPP.1808

* FG.9 - MAPP.1708

* FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3:

* FG.18 - MAPP.377/701,377/703, 377

- QUOTA DI 2/3:

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011 -

TRA.8785/13020 DEL 07.09.2011

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

* FG.9 - MAPP.101,106,121,306

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.591 vol.9990 -

TRA.4440/6805 DEL 12.05.2011

Atto in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, portante, accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte



di [REDACTED]
[REDACTED]

TRA. 4439/6804 DEL 12.05.2011

Atto di divisione ereditaria in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, tra [REDACTED] con assegnazione a [REDACTED] in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

* FG.18 - MAPP.4733/2

- QUOTA DI 4/12:

* FG.18 - MAPP.377/701 AL SUB.703.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI:

TRA. 3307/5230 DEL 17.03.2006

Atto pubblico in data 10.03.2006 rep.133306/18206 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante convenzione edilizia con il [REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO ed identificati con schede del 1984 ai nr.19,20,21,22 ed al CT fg.9 con il mappale 449.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE IMMOBILIARE (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di Dr. Daniele Minussi Notaio in Lecco ai nn. 136600/20929 di repertorio, trascritto il 08/08/2007 a Lecco ai nn. 9699/15964-9700/15965, in forza di ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE IMMOBILIARE. Il titolo è riferito solamente a Fg. 2 mapp. 449 sub 703 (negozio) - sub 704 (bar).

TRA.9699/15964 DEL 08.08.2007 Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante: - donazione da parte di favore di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - DELLA QUOTA DI 60/360 - di immobili siti in CREMENO - TRA CUI: * FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704 TRA. 9700/15965 DEL 08.08.2007 - divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] con assegnazione a [REDACTED] DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI: * FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 794/1981, intestata a [REDACTED] per lavori di Nuova [REDACTED]



costruzione ad uso residenziale, presentata il 26/11/1980 con il n. 2416 di protocollo, rilasciata il 05/12/1981 con il n. 794 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 444-446-449-2456.

Il mappale relativo al bene oggetto di procedura è il 449 sub 703

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 2974/1981, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di Nuova costruzione ad uso residenziale, rilasciata il 04/02/1981 con il n. 2974 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sul provvedimento di rilascio non viene specificato in alcun modo a quale mappale si faccia riferimento. Il perito stimatore, anche a seguito del colloquio intercorso con il tecnico comunale durante l'accesso agli atti, ritiene che si tratti del medesimo edificio di cui alla P.E. n. 794 rilasciata nel 1981.

CONCESSIONE EDILIZIA E PARZIALE SANATORIA ALLA C.E. n.794/80 del 12.06.1996 N. 794/1980, intestata a [REDACTED]

[REDACTED], per lavori di Nuova costruzione e ampliamento, presentata il 19/05/1999 con il n. 2987 di protocollo, rilasciata il 05/06/1999 con il n. 3258 di protocollo, agibilità del 06/12/1999 con il n. di prot. 6982 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a La pratica Edilizia riguarda i Mapp 444-446-449-2456 - L'Agibilità di tipo parziale riguarda il solo Negozio al Mapp 449 sub 703.

LE NUOVE OPERE RIGUARDANO PRECISAMENTE: - cambio di destinazione d'uso da negozio a bar (attuale mapp 449 sub 704); - modifica delle aperture esterne sul prospetto verso il cortile interno; - realizzazione di cancello carraio ed area a parcheggio; LE OPERE IN SANATORIA circa le opere in difformità alla Concessione Edilizia di completamento n. 794/1980 del 12.06.1996, RIGUARDANO: - variazione opere di variazione della distribuzione interna dei locali con formazione di tavolati divisorii a piano terreno; - modifica alle aperture esterne a piano terreno prospiciente via Ing. Combi; - riallineamento di due balconi ai piani primo e secondo, il tutto sul prospetto verso il cortile interno.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 794/1980, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di Nuove opere - relativa alla C.E. n. 794/1980 prot. 3258 rilasciata il 05.06.1999, presentata il 19/05/1999 con il n. 2987 di protocollo, rilasciata il 01/07/1999 con il n. 3258 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 444-446-449-2456.

-cambio di destinazione d'uso del locale bar; - modifica delle aperture esterne sul prospetto verso il cortile interno; - realizzazione di cancello carraio ed area parcheggio.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 79/2000, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di Opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifica degli ingressi esterni., presentata il 08/09/2000 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 20/09/2000 con il n. 6414 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 446-449

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 79/2000, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per lavori di Opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifica degli ingressi esterni., presentata il 08/09/2000 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 20/09/2000 con il n. 6414 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 446-449

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale consolidato (R1). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 35. Il titolo è riferito solamente al Mapp 449 sub 703-704

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La finestra del bagno si trova posizionata in prossimità della porta di ingresso allo stesso e non vicino alla parete divisoria con il locale retro come indicato nella tavola grafica di progetto di cui al prot. 31.05.1999. Si riscontrano anche leggere differenze tra la rappresentazione dimensionale e quanto rilevato in sito delle vetrine prospicienti il portico sulla via Combi. Le differenze di cm 5 non si ritengono tali da compromettere la salubrità dei locali dal punto di vista igienico sanitario (Rapporti R.A.I., ecc). P.s.: Nella tavola grafica comunale suddetta, non sono rappresentati i due pilastri facenti parte della struttura portante. Ciò non costituisce una difformità, ma per maggior chiarezza sarebbe opportuno la loro rappresentazione nella esatta posizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per regolarizzazione finestrata bagno: 1) Compatibilità Paesistica - Autorizzazione Ambientale in sanatoria; 2) Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESTAZIONI PROFESSIONALI - Compatibilità Paesistica: €.1.000,00
- Oneri Sanzionatori - Compatibilità Paesistica: €.516,00
- Scia in Sanatoria: €.1.000,00
- Oneri sanzionatori - Scia in Sanatoria: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 703

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La finestra del bagno si trova posizionata in prossimità della porta di ingresso allo stesso e non vicino alla parete divisoria con il locale retro come indicato nella tavola grafica di progetto di cui al prot. 31.05.1999. Si riscontrano anche leggere differenze tra la rappresentazione dimensionale e quanto rilevato in sito delle vetrine prospicienti il portico sulla via Combi. Le differenze di cm 5 non si ritengono tali da compromettere la salubrità dei locali dal punto di vista igienico sanitario (Rapporti R.A.I., ecc). P.s.: Nella tavola grafica comunale suddetta, non sono rappresentati i due pilastri facenti parte della struttura portante. Ciò non costituisce una difformità, ma per maggior chiarezza sarebbe opportuno la loro rappresentazione nella esatta posizione. Manca inoltre l'Elaborato Planimetrico con indicazione dei subaltri di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della scheda e redazione Elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale per Variazione scheda e redazione Elaborato Planimetrico: €.900,00
- Oneri fiscali per presentazione: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 703

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 703

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITA': NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 703

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 703.

Gli impianti, al momento del sopralluogo risultano funzionanti. Non è stato possibile recuperare i certificati di conformità, ma dato che è stata rilasciata l'Agibilità, si intendono conformi al momento del rilascio della stessa.

BENI IN CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **115,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di locali adibiti a negozio, posti al piano terra di fabbricato commerciale/residenziale, sito in via Ingegner Giorgio Combi nel comune di Cremeno (LC).

L'unità è composta da: n. 1 locale negozio al quale vi si accede da un portico esterno posizionato sulla via Ing. Giorgio Combi, un locale di servizio sul retro e bagno con apposito disimpegno.

I locali sono scaldati con impianto con tubazioni a vista, alimentato a gas-metano, con caldaia e radiatori a colonna in acciaio.

I serramenti sono in alluminio e vetro, no basso emissivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,26 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 449 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 88 mq, rendita 2.467,84 Euro, indirizzo catastale: VIA INGEGNER GIORGIO COMBI, piano: T, intestato a: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). 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: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI



centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55 Km - (Aeroporto Orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 60 ml	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15 Km - (Stazione ferroviaria di Lecco)	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220 Km - (Porto di Genova)	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> vetrine fisse con sopra-luce a ribalta realizzati in alluminio e vetro doppio, no basso emissivi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> a battente (finestra e porta-finestra sul retro) realizzati in alluminio e doppio vetro, no basso emissivi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente e scorrevole (tipo scrigno) realizzati in legno laminato color bianco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole portoghesi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco pitturato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ardesia (posata a opus incertum)	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gress porcellanato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni:</i> realizzati in controsoffitti in pannelli	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in a parete realizzato in intonaco fine pitturato. nel bagno, parte delle pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>antifurto:</i> a radars	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> allaccio diretto comunale	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> impianto con caldaia con alimentazione a gas-metano	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia per acqua calda sanitaria	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>telefonico:</i>	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico:</i> con tubazioni a vista con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in acciaio	☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in C.A.	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi con retro e wc	104,60	x	100 %	=	104,60
portico	52,32	x	20 %	=	10,46
Totale:	156,92				115,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un immobile edificato più di 30 anni fa, ubicato in zona abbastanza centrale nel comune di Cremona, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche dell'immobile, non è stato possibile trovare nel medesimo comune soluzioni similari, che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di valutazione.



A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere soprattutto se si considera il grado di realizzazione dell'immobile, le sue buone caratteristiche esterne, distributive e strutturali. La classe energetica è da stabilire, - il tetto è coibentato e areato.

Considerato che:

- Le tabelle OMI, dell'agenzia delle entrate (primo semestre 2016), attribuiscono ai negozi in stato conservativo normale un valore di mercato al mq da € 1.150,00 a € 1.550,00;
- il listino del mercato immobiliare di Lecco dell'anno 2015 invece attribuisce ai negozi con età > 30 anni, un valore di mercato al mq da € 900,00 a € 1.200,00;
- le agenzie immobiliari di Barzio e Cremeno non hanno molta offerta relativamente ad immobili ad uso commerciale, le poche offerte però riportano valori intorno ai € 1.900,00 al mq di superficie.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, visto anche il buono stato di conservazione dell'immobile ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di € 1.200,00 al MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,06 x 1.200,00 = **138.076,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione della certificazione energetica.	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 137.576,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 137.576,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un immobile edificato più di 30 anni fa, ubicato in zona abbastanza centrale nel comune di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto della valutazione.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle eventuali carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Infatti tenendo conto oltre al grado di realizzazione dell'immobile, le sue buone caratteristiche esterne, quelle distributive e strutturali, che la classe energetica è da identificare, e che il tetto è coibentato e areato,

Il tecnico incaricato ha ritenuto congruo utilizzare come coefficiente per negozi un valore pari a 1,00; e un valore unitario di € al mq pari a 1.200,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremeno, agenzie: Cremeno - Barzio, osservatori del mercato immobiliare Tabelle OMI - Agenzia del Territorio, ed inoltre: Listino del mercato immobiliare

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	negozio	115,06	0,00	137.576,80	137.576,80
				137.576,80 €	137.576,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.982,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 133.594,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 20.039,22**

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: €. 113.555,58



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI n. frazione n. quartiere n. della superficie commerciale di **202,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di locali adibiti a bar, al piano terra di edificio residenziale/commerciale, sito in via Ingegnere Giorgio Combi nel comune di Cremeno (LC).

L'unità è composta da n. 1 locale bar, al quale si accede da portico esterno attraverso una bussola, n. 1 locale cucina, un ripostiglio, e n. 4 wc (uno dei quali è per disabili), essi sono serviti da appositi disimpegni.

Sul retro del fabbricato in oltre si accede ad una cantina creata nel sottoscala dell'edificio, nel quale troviamo ubicata la caldaia del bar, utilizzata per produrre acqua calda sanitaria nei bagni e nella cucina e per alimentare i termosifoni dei bagni.

L'impianto di riscaldamento principale è ad aria alimentato da una UTA posizionata nel ripostiglio sul retro, la quale produce aria calda che fuoriesce dalle bocchette posizionate nei controsoffitti del locale bar e da una stufa in maiolica la quale è posta in posizione più o meno centrale nel locale.

I serramenti sono in alluminio e vetro doppio - no basso emissivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno n. scala n., ha un'altezza interna di 3,58 mq. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 449 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 167 mq, rendita 4.683,28 Euro, indirizzo catastale: VIA INGEGNER GIORGIO COMBI, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,60 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:	€ 268.544,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 228.262,40
Data della valutazione:	01/02/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità



di proprietario

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 pregiudizievole: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistica: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/08/2007 a firma di Dr. Daniele Minussi Notaio in Lecco ai nn. 136605/20934 di repertorio, iscritta il 08/08/2007 a Lecco ai nn. 3560/15969, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED], derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a MAPPALE 449 SUB 703 (negozi) e sub 704 (bar)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di Dr. Daniele Minussi Notaio in Lecco ai nn. 147838/29153 di repertorio, iscritta il 24/04/2013 a Lecco ai nn. 708/4810, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED], derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 221.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a MAPPALE 449 SUB 703 (negozi) e sub 704 (bar)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco ai nn. 1532 di repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco ai nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Fg. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negozi) - sub 704 (bar) - Fg. 18 mspp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121-392-1127-1708-1709-1808-2504

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:

€ 1.026,67



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.277,93
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	271,90

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, di proprietà di

██████████ PER QUOTA INTERA :

- * CREMENO, Via Ingegnere Giorgio Combi :
- * FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84
- * FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28

██████████ PER QUOTA INTERA :

- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94

██████████ PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA' :

- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510

██████████ PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :

- * CT - FG.9 - MAPPALI :
- * 1127 MQ.1000
- * 2504 MQ.710
- * 69 MQ.1330
- * 1808 MQ.1290
- * 101 MQ.210
- * 106 MQ.210
- * 121 MQ.140

██████████ PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :

- * CT - FG.9 - MAPPALI :
- * 1708 MQ.5540
- * 1709 MQ.18130

risultano alla data di statuenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
MAPP.121,106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario in data 25.04.1923 da parte ██████████
██████████ in morte di ██████████ con testamento
olografo 17.02.1915, pubblicato in data 03.03.1923, registrato a Lecco il 16.03.1923 al nr.813 vol.101.

- Successione in morte di ██████████ con testamento olografo 17.02.1915 -
denuncia registrata a Lecco il 19.03.1923 al nr.6 vol.202 - a favore di ██████████



TRA 822/997 DEL 13.02.1969

Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da [REDACTED]

TRA 10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti privati da [REDACTED] per la quota di 44/432, [REDACTED] per la quota di 44/432, [REDACTED] per la quota di 119/432, [REDACTED] per la quota di 75/432, [REDACTED] per la quota di 75/432 e [REDACTED] per la quota di 75/432

MAPP.377/1

TRA 3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da [REDACTED] di immobili costituiti da porzione di fabbricato rurale ai mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.30 con diritto alla corteo nr.378 ed al NCEU al fg.18 coi mappali 377/1 al SUB.3 INCLUSI il tutto varisto con schede del 24.03.1983 ai nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA 9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED] favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.377/1

* FG.18 - MAPP.377/2

* FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA 10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

MAPP.69,1808,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709 :

TRA 5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr.Teodoro Berera Not. in Lecco, ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] con assegnazione a :

* SORMANI PAOLA :

* MAPP.2232 MQ.35 CORTILE



- * MAPP.2504 MQ.710
- * SORMANI SILVANO :
- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

TRA.5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] in data 03.06.1996 rep.684 Cancelleria Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA.723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/10031 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a [REDACTED]

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :

TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DÉCRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] - Atto Giudiziario del 14.01.1999 rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

TRA.7485/11297 DEL 11.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.3225/1687 Dr.ssa Laura Bonacina Not. in Valmadrera, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

MAPP.1127, 449/703, 449/704

TRA.5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 rep.19066/1994 Dr.Riccardo Ferrario Not. in Milano, ivi registrato il 22.10.1970 al nr.16586 serie E atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in CREMENO - mappali 1084, 1081, 1124/A, 1111/A,
2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976, risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 [REDACTED]
[REDACTED]

TRA. 7594/8916 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653 Dr. Manetto
Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED]
da parte di [REDACTED]
[REDACTED]

TRA. 153/211 DEL 07.01.1985

Successione in morte di [REDACTED] a favore di
[REDACTED]
[REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del
11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA. 7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr. Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita
di [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] della quota di 1/2 di immobili siti in
CREMENO - su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3 - 4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1,449/2
e 449/3 al sub.20.

TRA. 9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA 1/2 :

* FG.2 - MAPP.449/703, 449/704

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA. 10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr. Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita
di eredità in morte di [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED] relativamente
ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Dgniele Minussi
Not. in Lecco, portante:

- donazione da parte di favore di [REDACTED]
[REDACTED] - DI 60/360 - di immobili siti in
CREMENO - TRA CUI:

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

- divisione immobiliare tra [REDACTED] - con
assegnazione a [REDACTED] DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO -
TRA CUI:

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011

Successione in morte [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

* FG.9 - MAPP.2504

* FG.18 - MAPP.4733

* FG.9 - MAPP.69

* FG.9 - MAPP.1808

* FG.9 - MAPP.1708

* FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3:

* FG.18 - MAPP.377/701,377/703, 377

- QUOTA DI 2/3:

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011 -

TRA.8785/13020 DEL 07.09.2011

Successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

* FG.9 - MAPP.101,106,121,306

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.591 vol.9990 -



TRA 4440/6805 DEL 12.05.2011

Atto in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

TRA 4439/6804 DEL 12.05.2011

Atto di divisione ereditaria in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, tra [REDACTED] con assegnazione a [REDACTED]

[REDACTED] in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.4733/2

- QUOTA DI 4/12 :

* FG.18 - MAPP.377/701 AL SUB.703.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI :

TRA 3307/5230 DEL 17.03.2006

Atto pubblico in data 10.03.2006 rep.133306/18206 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante convenzione edilizia con il COMUNE DI CREMENO da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO ed identificati con schede del 1984 ai nr.19,20,21,22 ed al CT fg.9 con il mappale 449.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE IMMOBILIARE (dal 02/08/2007), con atto stipulato il 02/08/2007 a firma di Dr. Daniele Minussi Notaio in Lecco ai nn. 136600/20929 di repertorio, trascritto il 08/08/2007 a Lecco ai nn. 9699/15964-9700/15965, in forza di ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE IMMOBILIARE.

Il titolo è riferito solamente a Fig. 2 mapp. 449 sub 703 (negoziato) - sub 704 (bar).

TRA.9699/15964 DEL 08.08.2007 Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante : - donazione da parte di favore di [REDACTED]

[REDACTED] DELLA QUOTA DI 60/100 - di immobili siti in CREMENO - TRA CUI : * FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704 TRA. 9700/15965 DEL 08.08.2007 - divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] con assegnazione a [REDACTED] DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI : * FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



CONCESSIONE EDILIZIA N. 794/1981, intestata a [REDACTED] per lavori di Nuova costruzione ad uso residenziale, presentata il 26/11/1980 con il n. 2416 di protocollo, rilasciata il 05/12/1981 con il n. 794 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 444-446-449-2456.

Il mappale relativo al bene oggetto di procedura è il 449 sub 704.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 2974/1981, intestata a [REDACTED] per lavori di Nuova costruzione ad uso residenziale, rilasciata il 04/02/1981 con il n. 2974 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sul provvedimento di rilascio non viene specificato in alcun modo a quale mappale si faccia riferimento. Il perito stimatore, anche a seguito del colloquio intercorso con il tecnico comunale durante l'accesso agli atti, ritiene che si tratti del medesimo edificio di cui alla P.E. n. 794 rilasciata nel 1981.

CONCESSIONE EDILIZIA E PARZIALE SANATORIA ALLA C.E. n.794/80 del 12.06.1996 N. 794/1980, intestata a [REDACTED]

per lavori di Nuova costruzione e ampliamento, presentata il 19/05/1999 con il n. 2987 di protocollo, rilasciata il 05/06/1999 con il n. 3258 di protocollo, agibilità del 03/11/1999.

Il titolo è riferito solamente a La pratica Edilizia riguarda i Mapp 444-446-449-2456 - L'Agibilità di tipo parziale riguarda il solo Bar al Mapp 449 sub 704.

LE NUOVE OPERE RIGUARDANO PRECISAMENTE: - cambio di destinazione d'uso da negozio a bar (attuale mapp 449 sub 704); - modifica delle aperture esterne sul prospetto verso il cortile interno; - realizzazione di cancello carraio ed area a parcheggio; **LE OPERE IN SANATORIA** circa le opere in difformità alla Concessione Edilizia di completamento n. 794/1980 del 12.06.1996, **RIGUARDANO:** - variazione opere di variazione della distribuzione interna dei locali con formazione di tavolati divisorii a piano terreno; - modifica alle aperture esterne a piano terreno prospiciente via Ing. Combi; - riallineamento di due balconi ai piani primo e secondo, il tutto sul prospetto verso il cortile interno.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 794/1980, intestata a [REDACTED] per lavori di Nuove opere - relativa alla C.E. n. 794/1980 prot. 3258 rilasciata il 05.06.1999, presentata il 19/05/1999 con il n. 2987 di protocollo, rilasciata il 01/07/1999 con il n. 3258 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 444-446-449-2456.

-cambio di destinazione d'uso del locale bar; - modifica delle aperture esterne sul prospetto verso il cortile interno; - realizzazione di cancello carraio ed area parcheggio.

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 79/2000, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifica degli ingressi esterni., presentata il 08/09/2000 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 20/09/2000 con il n. 6414 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 446-449

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 79/2000, intestata a [REDACTED] per lavori di Opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifica degli ingressi esterni., presentata il 08/09/2000 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 20/09/2000 con il n. 6414 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mapp 446-449

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale consolidato (R1). Norme tecniche di situazione ed indici: Art. 35, Il titolo è riferito solamente al Mapp 449 sub 703-704

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



All'atto del sopralluogo, si è constatato che la caldaia utilizzata per il riscaldamento dei bagni e dei locali di servizio, è posta in un locale al piano terra adiacente il bar ed il negozio, che, nelle tavole grafiche di progetto in Ns. possesso del 31.05.1999 (P.E. 794/80) è adibito a vano scala di disimpegno ai piani superiori. Tale vano ad oggi risulta privo di rampe e gradini. Dal momento che tale locale, oggi utilizzato quale ripostiglio, non è parte integrante dell'unità adibita a Bar, la caldaia risulta collocata impropriamente in un ambiente non di proprietà, quindi andrebbe spostata. Altrimenti andrebbe annesso o richiesta servitù alla proprietà del locale stesso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella tavola grafica comunale di progetto di cui al prot. 31.05.1999, non sono rappresentati i due pilastri facenti parte della struttura portante. Ciò non costituisce una difformità, ma per maggior chiarezza sarebbe opportuno la loro rappresentazione nella esatta posizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria: € 1.000,00
- Oneri sanzionatori - Scia in Sanatoria: € 516,00

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 704

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella tavola grafica comunale di progetto di cui al prot. 31.05.1999, non sono rappresentati i due pilastri facenti parte della struttura portante. Ciò non costituisce una difformità, ma per maggior chiarezza sarebbe opportuno la loro rappresentazione nella esatta posizione. Manca inoltre l'Elaborato Planimetrico con indicazione dei subalterni di tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione della scheda, Redazione dell'Elaborato Planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Prestazione professionale per Variazione scheda e redazione Elaborato Planimetrico: € 900,00
- Oneri fiscali per presentazione: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 704

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 704

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 704

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fg. 2 Mapp 449 sub 703.

Gli impianti, al momento del sopralluogo risultano funzionanti. Non è stato possibile recuperare i certificati di conformità, ma dato che è stata rilasciata l'Agibilità, si intendono conformi al momento del rilascio della stessa.

BENI IN CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **202,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di locali adibiti a bar, al piano terra di edificio residenziale/commerciale, sito in via Ingegner Giorgio Combi nel comune di Cremona (LC).

L'unità è composta da n. 1 locale bar, al quale si accede da portico esterno attraverso una bussola, n. 1 locale cucina, un ripostiglio, e n. 4 wc (uno dei quali è per disabili), essi sono serviti da appositi disimpegni.

Sul retro del fabbricato in oltre si accede ad una cantina creata nel sottoscala dell'edificio, nel quale troviamo ubicata la caldaia del bar, utilizzata per produrre acqua calda sanitaria nei bagni e nella cucina e per alimentare i termosifoni dei bagni.

L'impianto di riscaldamento principale è ad aria alimentato da una UTA posizionata nel ripostiglio sul retro, la quale produce aria calda che fuoriesce dalle bocchette posizionate nei controsoffitti del locale bar e da una stufa in maiolica la quale è posta in posizione più o meno centrale nel locale.

I serramenti sono in alluminio e vetro doppio - no basso emissivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,58 mq. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 449 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 167 mq, rendita 4.683,28 Euro, indirizzo catastale: VIA INGEGNER GIORGIO COMBI, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). 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: Monti della Valsassina, Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.



SERVIZI

campo da tennis	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55 Km (Orio - Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 60 ml	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15 Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220 Km - (Porto di Genova)	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> vetrine fisse con sopraffuce a ribalta realizzati in alluminio e vetro doppio. no	☆☆☆☆☆☆☆☆
---	----------



basso emissivi

infissi esterni: a battente (finestra e porta-finestra sul retro) realizzati in alluminio e doppio vetro, no basso emissivi

☆☆★☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente e scorrevole (tipo scrigno) realizzati in legno

☆☆★☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole portoghesi

☆☆★☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonaco pitturato

☆☆★☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in ardesia (posata a opus incertum)

☆☆★☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gress porcellanato

☆☆★☆☆☆☆☆☆

plafond: realizzati in in intonaco con abbassamenti in legno per canalizzare l'impianto di riscaldamento.

☆☆★☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: bussola interna in legno e vetro

☆☆★☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in a parete realizzato in intonaco fine pitturato. nei bagni e nella cucina parte delle pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica e nel locale bar sono rivestite in legno.

☆☆★☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: inferiate a disegno semplice realizzate in acciaio

☆☆★☆☆☆☆☆☆

Degli impianti:

antifurto: a radars

☆☆★☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia

☆☆★☆☆☆☆☆☆

fognatura: allaccio diretto comunale

☆☆★☆☆☆☆☆☆

gas: a caldaia con alimentazione a gas-metano

☆☆★☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia per acqua calda sanitaria

☆☆★☆☆☆☆☆☆

telefonica:

☆☆★☆☆☆☆☆☆

termico: impianto con macchina UTA con alimentazione in aria i diffusori sono in griglie dell'aria posizionate nei controsoffitti. è presente un impianto con radiatori in acciaio alimentati da caldaia a gas-metano invece per quanto riguarda il riscaldamento dei bagni.

☆☆★☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pilastri in C.A.

☆☆★☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

☆☆★☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali bar	193,20	x	100 %	=	193,20



portico	47,00	x	20 %	=	9,40
Totale:	240,20				202,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un immobile edificato più di 30 anni fa, ubicato in zona abbastanza centrale nel comune di Cremona, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche dell'immobile, non è stato possibile trovare nel medesimo comune soluzioni similari, che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere soprattutto se si considera il grado di realizzazione dell'immobile, le sue buone caratteristiche esterne, distributive e strutturali. La classe energetica è da stabilire, - il tetto è coibentato e areato.

Considerato che:

- Le tabelle OMI, dell'agenzia delle entrate (primo semestre 2016), attribuiscono ai negozi in stato conservativo normale un valore di mercato al mq da € 1.150,00 a € 1.550,00;
- il listino del mercato immobiliare di Lecco dell'anno 2015 invece attribuisce ai negozi con età > 30 anni, un valore di mercato al mq da € 900,00 a € 1.200,00;
- le agenzie immobiliari di Barzio e Cremona non hanno molta offerta relativamente ad immobili ad uso commerciale, le poche offerte però riportano valori intorno ai € 1.900,00 al mq di superficie.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, visto anche l'ottimo stato di conservazione e di finitura dell'immobile ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di € 1.350,00 al MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 202,60 x 1.350,00 = **273.510,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione della certificazione energetica	-500,00
Eventuale spostamento della caldaia per il riscaldamento dei bagni e locali di servizio	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 271.010,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 271.010,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un immobile edificato più di 30



anni fa, ubicato in zona abbastanza centrale nel comune di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto della valutazione.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle eventuali carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Infatti tenendo conto oltre al grado di realizzazione dell'immobile, le sue buone caratteristiche esterne, quelle distributive e strutturali, che la classe energetica è da identificare, e che il tetto è coibentato e areato.

Il tecnico incaricato ha ritenuto congruo utilizzare come coefficiente per negozi un valore pari a 1,00; e un valore unitario di € al mq pari a 1.350,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremeno, agenzie: Barzio e Cremeno, osservatori del mercato immobiliare Tabelle OMI - Agenzia del territorio 1 sem 2016, ed inoltre: Listino del mercato immobiliare

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	bar	202,60	0,00	271.010,00	271.010,00
				271.010,00 €	271.010,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.466,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 268.544,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 40.281,60**

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: € 228.262,40



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO mapp. 377 a CREMENO VIA CARROBBIO 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 171,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di immobile sito in Cremeno, via Carrobbio n. 13 posto al mappale 377, fg. 18 sub. 701, 702, 703.

L'edificio si sviluppa su n.3 livelli fuori terra, l'unità oggetto di perizia è così composta:

sub 701 piano terra, sub 702 piano primo e sub 703 piano secondo. Ai piani vi si accede tramite loggia aperta, con vano scala che serve tutti i piani - quest'ultima facente parte del mappale 377 sub 701-702-703.

All'edificio si accede da una piccola area esterna recintata in contraddistinta in Catasto Urbano al mappale 378 (Corte della superficie di mq. 40) che risulta quale area comune ai mappali 377-383-2232 (oggi mappale 4733) e ad enti urbani.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni fatiscenti e in alcuni punti si presenta pericolante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,50 al PT - 2,80 ai P1-2. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 377 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n. 13, piano: T, intestato a [REDACTED] PER 1/2.
ALTRI INTESTATARI: [REDACTED] PER 1/6; [REDACTED] PER 1/6; [REDACTED] PER 1/6.
- foglio 18 particella 377 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n.13, piano: 1, intestato a [REDACTED] PER 1/2.
ALTRI INTESTATARI: [REDACTED] PER 1/6; [REDACTED] PER 1/6; [REDACTED] PER 1/6.
- foglio 18 particella 377 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n.13, piano: 2, intestato a [REDACTED] PER 1/2.
ALTRI INTESTATARI: [REDACTED] PER 1/6; [REDACTED] PER 1/6; [REDACTED] PER 1/6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

B ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO mapp. 4733 a CREMENO VIA CARROBBIO 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 37,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare sita in Cremeno, via Carrobbio n. 13 posto al mappale 4733, fg. 18 sub. 2.

L'edificio si sviluppa su n.3 livelli fuori terra, l'unità oggetto di perizia è posta al piano primo e formata da una camera e una cucina. Al piano vi si accede tramite loggia aperta, con vano scala che serve



tutti i piani, - quest'ultima è posizionata su un mappale differente.

All'edificio si accede da una piccola area esterna recintata in contraddistinta in Catasto Urbano al mappale 378 (Corte della superficie di mq. 40) che risulta quale area comune ai mappali 377-383-2232 (oggi mappale 4733) e ad enti urbani.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni fatiscenti e in alcuni punti si presenta pericolante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4733 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: [REDACTED] n.13, piano: 1, intestato a [REDACTED]

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	208,50 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:	€. 26.137,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.216,88
Data della valutazione:	01/02/2017

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 pregiudizievole: 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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco ai nn. 1532 di



repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco al nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Fg. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negoziato) - sub 704 (bar adiacente) - Fg. 18 mapp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121-392-1127-1708-1709-1808-2504

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:

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, di proprietà di

- * [REDACTED] PER QUOTA INTERA :
 - * CREMENO, Via Ingegnere Giorgio Combi :
 - * FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84
 - * FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28
- * [REDACTED] PER QUOTA INTERA :
 - * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
 - * FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA' :
 - * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
 - * FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
 - * FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
 - * FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
 - * CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :
 - * CT - FG.9 - MAPPALI :
 - * 1127 MQ.1000
 - * 2504 MQ.710
 - * 69 MQ.1330
 - * 1808 MQ.1290
 - * 101 MQ.210
 - * 106 MQ.210
 - * 121 MQ.140
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :
 - * CT - FG.9 - MAPPALI :



* 1708 MQ.5540

* 1709 MQ.18130

risultano alla data di statuenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
MAPP.121,106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario in data 25.04.1923 da parte di [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915, pubblicato in data 03.03.1923, registrato a Lecco il 16.03.1923 al nr.813 vol.101.

- Successione in morte di [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915 - denuncia registrata a Lecco il 19.03.1923 al nr.6 vol.202 - a favore di [REDACTED]

TRA.822/997 DEL 13.02.1969

Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da [REDACTED]

TRA.10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti privati da [REDACTED] per la quota di 44/432, [REDACTED] per la quota di 44/432, [REDACTED] per la quota di 119/432, [REDACTED] per la quota di 75/432, [REDACTED] per la quota di 75/432 ed [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 75/432 ; [REDACTED]

MAPP.377 :

TRA.3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da [REDACTED] di immobili costituiti da porzione di fabbricato rurale ai mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.30 con diritto alla corte nr.378 ed al NCEU al fg.18 coi mappali 377/1 al SUB.3 INCLUSI il tutto variato con schede del 24.03.1983 ai nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.377/1

* FG.18 - MAPP.377/2

* FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita



di eredità in morte di [REDACTED] parte di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente

ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5,

MAPP.69,1808,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709 :

TRA 5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr.Teodoro Beresi Not. in Lecco, +
ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] con assegnazione a :

* MAPP.2232 MQ.35 CORTILE

* MAPP.2504 MQ.710

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

TRA 5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Ritraggono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] in data 03.06.1996 rep.684 Cancelleria
Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA 723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/10031 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante
divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a [REDACTED]

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :



TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] Atto Giudiziario del 14.01.1999 rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

TRA.7485/11297 DEL 11.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.3225/1687 Dr.ssa Laura Bonacina Not. in Valmadrera, portante vendita da parte di [REDACTED] favore di [REDACTED] relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

MAPP.1127, 449/703, 449/704

TRA.5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 rep.19066/1994 Dr.Riccardo Ferrario Not. in Milano, ivi registrato il 22.10.1970 al nr.16586 serie E atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED] favore di [REDACTED] immobili siti in CREMENO - mappali 1084, 1081, 1124/A, 1111/A, 2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976 risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 : [REDACTED]

TRA.7594/8936 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

TRA.153/211 DEL 07.01.1985

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del 11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA.7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da [REDACTED]

[REDACTED] della quota di 1/2 di immobili siti in CREMENO - su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3 - 4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1,449/2 e 449/3 al sub.20.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003



Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]
[redacted]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA 1/2 :

* FG.2 - MAPP.449/703, 449/704

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

*Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte di [redacted]

[redacted] relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Mirussi Not. in Lecco, portante :

- donazione da parte di favore di [redacted] a favore di [redacted]
[redacted] DELLA QUOTA DI 60/360 - di immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

- divisione immobiliare tra [redacted] con assegnazione [redacted] - DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011

Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]
[redacted]

Rimangono immobili siti in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.9 - MAPP.2504

* FG.18 - MAPP.4733

* FG.9 - MAPP.69

* FG.9 - MAPP.1808

* FG.9 - MAPP.1708

* FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3 :

* FG.18 - MAPP.377/701,377/703, 377

- QUOTA DI 2/3 :

* FG.9 - MAPP.1127



- devoluta per legge
- Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011 -

TRA.8785/13020 DEL 07.09.2011

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO:

- QUOTA INTERA:
- * FG.9 - MAPP.101,106,121,306

- devoluta per legge
 - Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.591 vol.9990 -
- TRA.4440/6805 DEL 12.05.2011

Atto in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

TRA.4439/6804 DEL 12.05.2011

Atto di divisione ereditaria in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, tra [REDACTED] con assegnazione a [REDACTED]

ELENA - in CREMENO:

- QUOTA INTERA:
- * FG.18 - MAPP.4733/2
- QUOTA DI 4/12:
- * FG.18 - MAPP.377/701 AL SUB.703.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI:

TRA.3307/5230 DEL 17.03.2006

Atto pubblico in data 10.03.2006 rep.133306/18206 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante convenzione edilizia con il COMUNE DI CREMENO da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO ed identificati con schede del 1984 ai nr.19,20,21,22 ed al CT fg.9 con il mappale 449.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA (dal 22/04/2011), con atto stipulato il 22/04/2011 a firma di Dr. Giulio Donegana Not. in Lecco ai nn. 98616/27564 di repertorio, trascritto il 12/05/2011 a Lecco ai nn. 4439/6804, in forza di ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 18, mapp. 4733, sub. 2.

[REDACTED] per la quota di 4/12, in forza di ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA (dal 22/04/2011), con atto stipulato il 22/04/2011 a firma di Dr. Giulio Donegana Not. in Lecco ai nn. 98616/27564 di repertorio, trascritto il 12/05/2011 a Lecco ai nn. 4439/6804, in forza di ATTO DI DIVISIONE EREDITARIA.



Il titolo è riferito solamente a Fg. 18, mapp. 377, sub. 701 - 702 - 703.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. ANTE 01.09.1967.

Il titolo è riferito solamente a foglio 18, mappale 4733, subalterno 2, Via Carrobbio n. 13 e foglio 18, mappale 377, subalterni 701 - 702 - 703, Via Carrobbio n. 13.

Con comunicazione Prot. N.7615 del 16-12-2016 - PROCEDURA ESECUTIVA NUMERO 123/2016 - Il Comune di Cremona, comunicava che: In evasione a quanto richiesto, si comunica che per quanto attiene ai fabbricati censiti in comune amministrativo e censuario di Cremona (Lc), nessuna pratica edilizia è stata dallo scrivente rinvenuta nell'archivio comunale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona Ambito storico - area di maggior dettaglio specificata nella tavola PR 03c - EDIFICI DI TIPO C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - ART. 31 - MODALITA' DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 377 sub 701-702-703 e Mapp. 4733 sub 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile ante 01.09.1967 in stato di abbandono.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENTIN CREMENO VIA CARROBBIO 13, FRAZIONE - QUARTIERE

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO MAPP. 377

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO mapp. 377 a CREMENO VIA CARROBBIO 13, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 171,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Trattasi di immobile sito in Cremona, via Carrobbio n. 13 posto al mappale 377, fg. 18 sub. 701, 702, 703.



L'edificio si sviluppa su n.3 livelli fuori terra, l'unità oggetto di perizia è così composta:

sub 701 piano terra, sub 702 piano primo e sub 703 piano secondo. Ai piani vi si accede tramite loggia aperta, con vano scala che serve tutti i piani - quest'ultima facente parte del mappale 377 sub 701-702-703.

All'edificio si accede da una piccola area esterna recintata in contraddistinta in Catasto Urbano al mappale 378 (Corte della superficie di mq. 40) che risulta quale area comune ai mappali 377-383-2232 (oggi mappale 4733) e ad enti urbani.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni fatiscenti e in alcuni punti si presenta pericolante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,50 al PT - 2,80 ai P1-2..Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 377 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n. 13, piano: T, intestato a [REDACTED] PER 1/2.
ALTRI INTESTATARI: - [REDACTED] PER 1/6; - [REDACTED] PER 1/6; [REDACTED] PER 1/6.
- foglio 18 particella 377 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n.13, piano: 1, intestato a [REDACTED] PER 1/2.
ALTRI INTESTATARI: - [REDACTED] PER 1/6; - [REDACTED] PER 1/6.
- foglio 18 particella 377 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: [REDACTED] CARROBBIO n.13, piano: 2, intestato a [REDACTED] PER 1/2.
ALTRI INTESTATARI: - [REDACTED] PER 1/6; - [REDACTED] PER 1/6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆



negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
università	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 250 ml	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15 Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile sito in Cremona, via Carrobbio n. 13 posto al mappale 377, fg. 18 sub. 701, 702, 703.

L'edificio si sviluppa su n.3 livelli fuori terra, l'unità oggetto di perizia è così composta:

- sub 701 piano terra composto di camera, bagno, ripostiglio, loggia e rampa di scala per il raggiungimento del piano primo;
- sub 702 piano primo composto di camera, bagno, ripostiglio, loggia e rampa di scala per il raggiungimento del piano secondo;



- sub 703 piano secondo composto di camera, bagno, ripostiglio e loggia.

Ai piani vi si accede tramite loggia aperta, con vano scala che serve tutti i piani - quest'ultima, come sopra descritto, facente parte del mappale 377 sub 701-702-703.

All'edificio si accede da una piccola area esterna recintata in contraddistinta in Catasto Urbano al mappale 378 (Corte della superficie di mq. 40) che risulta quale area comune ai mappali 377-383-2232 (oggi mappale 4733) e ad enti urbani.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni fatiscenti e in alcuni punti si presenta pericolante.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : 2 ante battenti realizzato in ferro con apertura manuale	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi in cotto con coibentazione in nessuna	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in cemento intonacato con coibentazione in nessuna	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in legno e cannelle intonacati	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>scale</i> : scala esterna in loggia con rivestimento in pietra	★★★★★★★★★★★☆☆
Degli Impianti:	
<i>elettrico</i> : a vista	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia	★★★★★★★★★★★☆☆
Delle Strutture:	
<i>copertura</i> : capanna costruita in travi e travetti in legno	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>fondazioni</i> : costruite in pietra e cemento	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>solai</i> : legno e cannelle	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in pilastri in pietra e cemento	★★★★★★★★★★★☆☆
<i>travi</i> : costruite in legno	★★★★★★★★★★★☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza	x	indice	=	commerciale
Abitazione PT - P1 - P2	171,00	x	100 %	=	171,00
Totale:	171,00				171,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un immobile edificato più di 30 anni fa, ubicato in zona centrale nel comune di Cremeno (centro storico), vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche dell'immobile e il suo stato, non è stato possibile trovare nel medesimo comune soluzioni similari, che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere soprattutto se si considera il grado di realizzazione dell'immobile, il quale al momento del sopralluogo si presenta un uno stato di degrado e abbandono, le sue caratteristiche esterne, distributive e strutturali. La classe energetica al momento non è identificabile, - il tetto è pericolante.

Considerato che:

- Le tabelle OMI, dell'agenzia delle entrate (primo semestre 2016), attribuiscono alle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore di mercato al mq da € 950,00 a € 1.250,00;

- il listino del mercato immobiliare di Lecco dell'anno 2015 invece attribuisce al residenziale con età > 30 anni, un valore di mercato al mq da € 900,00 a € 1.100,00;

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, ritiene inopportuni i valori descritti qui sopra, pertanto visto il pessimo stato di conservazione dell'immobile, il quale in alcuni punti può anche risultare pericolante, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di € 250,00 al MQ.

Il valore risultante sarà poi adeguatamente decurtato del 25%, per eventuali problematiche future, legate alle suddivisioni delle varie proprietà nell'edificio in questione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 171,00 x 250,00 = **42.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per eventuali problematiche di divisione o ristrutturazione, e/o utilizzazione future, date dall'interestazione e dalle attuali quote di suddivisione dell'immobile.	-6.412,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.337,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.168,75**

BENTIN CREMENO VIA CARROBBIO 13. FRAZIONE - QUARTIERE
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO MAPP. 4733
DI CUI AL PUNTO B

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO mapp. 4733 a CREMENO VIA CARROBBIO 13, frazione - quartiere -, della superficie commerciale di **37,50 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare sita in Cremeno, via Carrobbio n. 13 posto al mappale 4733, fg. 18 sub. 2.



L'edificio si sviluppa su n.3 livelli fuori terra, l'unità oggetto di perizia è posta al piano primo e formata da una camera e una cucina. Al piano vi si accede tramite loggia aperta, con vano scala che serve tutti i piani, - quest'ultima è posizionata su un mappale differente.

All'edificio si accede da una piccola area esterna recintata in contraddistinta in Catasto Urbano al mappale 378 (Corte della superficie di mq. 40) che risulta quale area comune ai mappali 377-383-2232 (oggi mappale 4733) e ad enti urbani.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni fatiscenti e in alcuni punti si presenta pericolante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scale -, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4733 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 154.94 Euro, indirizzo catastale: VIA CARROBBIO n.13, piano: 1, intestato a [REDACTED]

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 250 ml	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15 Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : 2 ante battenti realizzato in ferro con apertura manuale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi in cotto con coibentazione in nessuna	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in cemento intonacato con coibentazione in nessuna	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>plafoni</i> : realizzati in legno e cannette intonacati	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : scala esterna in loggia con rivestimento in pietra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>elettrico</i> : a vista	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>copertura</i> : capanna costruita in travi e travetti in legno	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> : costruite in pietra e cemento	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



<i>solai</i> : legno e cannette	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in pilastri in pietra e cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PI	37,50	x	100 %	=	37,50
Totale:	37,50				37,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un immobile edificato più di 30 anni fa, ubicato in zona centrale nel comune di Cremona (centro storico), vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche dell'immobile e il suo stato, non è stato possibile trovare nel medesimo comune soluzioni similari, che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraespresse siano veritiere soprattutto se si considera il grado di realizzazione dell'immobile, il quale al momento del sopralluogo si presenta in uno stato di degrado e abbandono, le sue caratteristiche esterne, distributive e strutturali. La classe energetica al momento non è identificabile, - il tetto è pericolante.

Considerato che:

- Le tabelle OMI, dell'agenzia delle entrate (primo semestre 2016), attribuiscono alle abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale un valore di mercato al mq da € 950,00 a € 1.250,00;
- il listino del mercato immobiliare di Lecco dell'anno 2015 invece attribuisce al residenziale con età > 30 anni, un valore di mercato al mq da € 900,00 a € 1.100,00;

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, ritiene inopportuni i valori descritti qui sopra, pertanto visto il pessimo stato di conservazione dell'immobile, il quale in alcuni punti può anche risultare pericolante, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di € 250,00 al MQ.

Il valore risultante sarà poi adeguatamente decurtato del 15%, per eventuali problematiche future, legate alle suddivisioni delle varie proprietà nell'edificio in questione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,50 x 250,00 = **9.375,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per eventuali problematiche di divisione	



o ristrutturazione, o/o utilizzazione future, date dall'investazione e dalle attuali quote di suddivisione dell'immobile.	-1.406,25
---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.968,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.968,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un immobile edificato più di 30 anni fa, ubicato in zona centrale nel comune di Cremona (centro storico), vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto della valutazione.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle eventuali carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Infatti tenendo conto oltre al grado di realizzazione dell'immobile, il quale al momento del sopralluogo si presenta in uno stato di fatiscenza e abbandono, le sue caratteristiche esterne, quelle distributive e strutturali, che la classe energetica non è identificabile, e che il tetto è pericolante.

Il tecnico incaricato ha ritenuto congruo utilizzare un valore unitario di € al mq pari a 250,00.

Il valore risultante sarà poi adeguatamente decurtato del 25%, per eventuali problematiche future, legate alle suddivisioni delle varie proprietà nell'edificio in questione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremona, agenzie: Barzio e Cremona, osservatori del mercato immobiliare Tabelle OMI - Agenzia del territorio 1 sem 2016, ed inoltre: Listino del mercato immobiliare

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
	ABITAZIONE DI TIPO				



A	ECONOMICO mapp. 377	171,00	0,00	36.337,50	18.168,75
B	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO mapp. 4733	37,50	0,00	7.968,75	7.968,75
				44.306,25 €	26.137,50 €

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: **€ 26.137,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.920,63**

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: **€ 22.216,88**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **357,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno in zona residenziale, posto al mappale 392, fg. 9, nel comune di Cremona - via Ingegnere Giorgio Combi.

Si estende per una superficie di 510 mq, (SEMINATIVO), ha una forma regolare ed è piantumato a verde.

Situato nel centro del comune di Cremona, il terreno oggetto di perizia è edificabile, è circondato da edifici residenziali e confina con altri terreni, anch'essi a destinazione edificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 392 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 510, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,58 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/2., derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984

Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale (pedonale), mapp 2056, 3153, 3155, 3152, 3151, 2342

ALTRI INTESTATARI: [REDACTED] per 1/2.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo. Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	357,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.775,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.758,75
Data della valutazione:	01/02/2017

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 patti, d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3. *Atti di accrescimento urbanistico:* Nessuna.
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.
- 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco ai nn. 1532 di repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco ai nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni Fg. 9 mappale 392 MQ 510 - Oltre ai beni distinti al Fg. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negoziato) - sub 704 (bar adiacente) - Fg. 18 mapp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121-1127-1708-1709-1808-2504

- 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:

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, di proprietà di:

- ▼ [REDACTED] PER QUOTA INTERA :
 - * CREMENO, Via Ingegnere Giorgio Combi :
 - * FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84
 - * FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28
- [REDACTED] - PER QUOTA INTERA :
 - * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
 - * FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94
- ◀ [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA':
 - * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
 - * FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
 - * FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95



* FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95

* CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510

* [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :

* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1127 MQ.1000

* 2504 MQ.710

* 69 MQ.1330

* 1808 MQ.1290

* 101 MQ.210

* 106 MQ.210

* 121 MQ.140

* [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :

* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1708 MQ.5540

* 1709 MQ.18130

4 risultano alla data di statuenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
MAPP.121,106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario in data 25.04.1923 da parte [REDACTED]
[REDACTED] con testamento
olografo 17.02.1915, pubblicato in data 03.03.1923, registrato a Lecco il 16.03.1923 al nr.813 vol.101.

- Successione in morte di [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915 -
denuncia registrata a Lecco il 19.03.1923 al nr.6 vol.202 - a favore di [REDACTED]

TRA.822/997 DEL 13.02.1969

Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi
registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da [REDACTED]

[REDACTED] > ad [REDACTED]

TRA.10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403
Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti privati
da [REDACTED] per la quota di 44/432 [REDACTED] per la quota di
44/432 [REDACTED] per la quota di 119/432; [REDACTED] per la
quota di 75/432; [REDACTED] per la quota di 75/432 ed [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 75/432 [REDACTED]

MAPP.377 :

TRA.3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da
[REDACTED] di immobili costituiti
da porzione di fabbricato rurale ai mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.50 con diritto alla corte
nr.378 ed al NCEU al fg.18 coi mappali 377/1 al SUB.3 INCLUSI il tutto variato con schede del
24.03.1983 ai nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED] favore di [REDACTED]



[REDACTED]
Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

- * FG.18 - MAPP.377/1
- * FG.18 - MAPP.377/2
- * FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

[REDACTED] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

MAPP.69,1808,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709 :

TRA.5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr.Teodoro Berera Not. in Lecco, ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a :

- * MAPP.2232 MQ.35 CORTILE
- * MAPP.2504 MQ.710
- * [REDACTED]
- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

TRA.5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] in data 03.06.1996 rep.684 Cancelleria Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA.723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/10031 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]



[REDACTED] - con assegnazione a

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :

TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] - Atto Giudiziario del 14.01.1999 rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

TRA.7485/11297 DEL 11.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.2225/1687 Dr.ssa Laura Bonacina Not. in Valnadrera, portante vendita da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

MAPP.1127, 449/703, 449/704 :

TRA.5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 rep.19066/1994 Dr.Riccardo Ferrario Not. in Milano, ivi registrato il 22.10.1970 al nr.16586 serie E atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] favore di [REDACTED] di immobili siti in CREMENO - mappali 1084, 1081, 1124/A, 1111/A, 2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976, risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 : [REDACTED]

TRA.7594/8936 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

TRA.153/211 DEL 07.01.1985

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del 11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA.7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita di [REDACTED]

[REDACTED] della quota di 1/2 di immobili siti in [REDACTED]



[REDACTED] 56, schede 4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1, 449/2, 449/3 al sub. 24
TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA 1/2:

- * FG.2 - MAPP.449/703, 449/704
- * FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B.:

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5,

TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Minusci Not. in Lecco, portante:

donazione da parte di favore di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - DELLA QUOTA DI 60/360 - di immobili siti in CREMENO - TRA CUI:

- * FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a [REDACTED] - DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI:

- * FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

- * FG.9 - MAPP.2504
- * FG.18 - MAPP.4733
- * FG.9 - MAPP.69
- * FG.9 - MAPP.1808
- * FG.9 - MAPP.1708
- * FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3:

- * FG.18 - MAPP.377/701, 377/703, 377

- QUOTA DI 2/3:



FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011 -

TRA.8785/13020 DEL 07.09.2011

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.9 - MAPP.101,106,121,306

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.591 vol.9990 -

TRA.4440/6805 DEL 12.05.2011

Atto in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

TRA.4439/6804 DEL 12.05.2011

Atto di divisione ereditaria in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, tra

[REDACTED] con assegnazione a [REDACTED] in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.4733/2

- QUOTA DI 4/12 :

* FG.18 - MAPP.377/701 AL SUB.703.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI:

TRA.3307/5230 DEL 17.03.2006

Atto pubblico in data 10.03.2006 rep.133306/18206 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante convenzione edilizia con il COMUNE DI CREMENO da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO ed identificati con schede del 1984 ai nn.9,20,21,22 ed al CT fg.9 con il mappale 449.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO PER SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE (dal 20/06/2003), con atto stipulato il 20/06/2003 a firma di Dr.ssa Laura Bonacina Not. in Valmadrera ai nn. 3225/1687 di repertorio, trascritto il 11/07/2003 a Lecco ai nn. 7485/11297, in forza di ATTO PER SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni Fg. 9 mappale 392 MQ 510.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE (dal 14/01/1999 fino al 20/06/2003), con atto stipulato il 14/01/1999 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 29 di repertorio, trascritto il 16/04/2003 a Lecco ai nn. 4331/6430, in forza di DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE.



Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni Fg. 9 mappale 392 MQ 510.

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 n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona **AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (R1)**. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - Articolo 35 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al Catasto Terreni Fg. 9 mappale 392 MQ 510

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: **NESSUNA**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Terreni Fg. 9 mappale 392 MQ 510

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: **NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Catasto Terreni Fg. 9 mappale 392 MQ 510

BENI IN CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CREMENO VIA INGEGNER GIORGIO COMBI -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **357,00 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
t Trattasi di terreno in zona residenziale, posto al mappale 392, fg. 9, nel comune di Crema - via Ingegnere Giorgio Combi. - - -

Si estende per una superficie di 510 mq. (SEMINATIVO), ha una forma regolare ed è piantumato a verde.



Situato nel centro del comune di Cremeno, il terreno oggetto di perizia è edificabile, è circondato da edifici residenziali e confina con altri terreni, anch'essi a destinazione edificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 392 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 510, reddito agrario 1,19 €, reddito dominicale 1,58 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/2, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984
Coerenze: Da nord in senso orario: strada comunale (pedonale), mapp 2056, 3153, 3155, 3152, 3151, 2342
ALRI INTESTATARI: - [REDACTED] per 1/2.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: seminativo, il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55km - (Orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 300ml	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona residenziale, posto al mappale 392, fg. 9, nel comune di Cremona - via Ingegnere Giorgio Combi.

Si estende per una superficie di 510 mq, (SEMINATIVO), ha una forma regolare ed è piantumato a verde.

Situato nel centro del comune di Cremona, il terreno oggetto di perizia è edificabile, è circondato da edifici residenziali e confina con altri terreni, anch'essi a destinazione edificabile.

L'indice di edificabilità pari a 0,70 mc/mq a edilizia libera (Piano delle Regole), consente l'edificabilità di mc 357 che tradotti in mq di superficie (divisi per l'altezza virtuale di ml. 3.00) sono pari a 119 mq.

Il terreno in oggetto è delimitato sul fronte stradale di Via Comi, da un muro in pietra avente un'altezza di circa ml 2.00; mentre sul lato Nord, prospiciente la via comunale pedonale, è delimitato in parte dal muro suddetto e in parte da una siepe.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno edificabile mq di superficie x If (indice fondiario) = mc (edificabili)	510,00	x	70 %	=	357,00
Totale:	510,00				357,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di terreno edificabile, (con coltura a SEMINATIVO), ubicato in zona centrale rispetto al centro storico di Cremona, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile al bene oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- come già precisato, trattasi di terreno edificabile, di mq 510, sito secondo il PGT vigente in "AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (R1)", con indice fondiario pari a 0,70 mc/mq, per tanto: andando a moltiplicare i mq con l'indice fondiario troveremo i mc edificabili: $510\text{mq} \times 0,70\text{mc/mq} = 357\text{mc}$.

Per attribuire ora un valore al terreno oggetto di perizia, si dovrà ora determinare un valore che va da 100 €/mc a 150 €/mc.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, visto anche lo stato di manutenzione in cui versa il terreno, la sua metratura, le caratteristiche e la vicinanza con il centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di 150 €/mc.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 357,00 x 150,00 = 53.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 26.775,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno edificabile in zona residenziale, ubicato in zona centrale poiché adiacente rispetto al centro storico di Cremona, nonostante l'ottima posizione e destinazione urbanistica; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile al terreno oggetto della valutazione.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle eventuali carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Il perito stimatore tenendo conto della cubatura edificabile del terreno (metri quadri moltiplicati con l'indice fondiario), delle colture del terreno, della posizione e degli accessi (per una eventuale costruzione futura), ha ritenuto congruo assegnare al terreno un valore di 150 €/mc, al quale valore finale verrà apportata una decurtazione del valore di mercato pari al 15% per vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremona, agenzie: Cremona e Barzio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio (valori agricoli medi).

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 residenziale	357,00	0,00	53.550,00	26.775,00
				53.550,00 €	26.775,00 €

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:	€. 26.775,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.016,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.758,75



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bosco a CREMENO VIA TONALLI DI SOTTO -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 1.000,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1127, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Tonalli di Sotto.

Si estende per una superficie di 1000 mq, (BOSCO CEDUO), ha una forma regolare, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1127 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,03 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4, derivante da Frazionamento del 01/03/1977 protocollo n.LC0097273 in atti dal 08/09/2004 MOD. 8 N.5077 TF N. 1/77 n. (5077.1/1977).
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp 2390, 4648, strada comunale
ALRI INTSTATARI: - [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo. Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.000,00 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:	€ 250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212,50
Data della valutazione:	01/02/2017

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 pregiudizievole: Nessuna.



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

4.1.3. *Atti di accertamento urbanistico:* Nessuna.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco ai nn. 1532 di repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco al nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Terreno distinto in CT al fg. 9 mapp 1127 - oltre ai beni distinti al Fg. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negozio) - sub 704 (bar adiacente) - Fg. 18 mapp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121- 392-1708-1709-1808-2504

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna. 5 4

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:

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, di proprietà di:

- * [REDACTED] - PER QUOTA INTERA :
- * CREMENO, Via Ingegnere Giorgio Combi :
- * FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84
- * FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28
- * [REDACTED] - PER QUOTA INTERA :
- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94
- * [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA' :
- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :



* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1127 MQ.1000

* 2504 MQ.710

* 69 MQ.1330

* 1808 MQ.1290

* 101 MQ.210

* 106 MQ.210

* 121 MQ.140

* [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :

* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1708 MQ.5540

* 1709 MQ.18130

risultano alla data di statuenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
MAPP.121,106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario in data 25.04.1923 da parte di [REDACTED]
in morte di [REDACTED] con testamento
olografo 17.02.1915, pubblicato in data 03.03.1923, registrato a Lecco il 16.03.1923 al nr.813 vol.101.

- Successione in morte di [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915 -
denuncia registrata a Lecco il 19.03.1923 al nr.6 vol.202 - a favore di [REDACTED]

TRA.822/997 DEL 13.02.1969

Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi
registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da [REDACTED] e [REDACTED]
ad [REDACTED]

TRA.10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403
Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti privati
da [REDACTED] per la quota di 44/432, [REDACTED] per la quota di
44/432, [REDACTED] per la quota di 119/432, [REDACTED] per la
quota di 75/432, [REDACTED] per la quota di 75/432 ed [REDACTED]
per la quota di 75/432 a [REDACTED]

MAPP.377 :

TRA.3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da
[REDACTED] a [REDACTED] - di immobili costituiti
da porzione di fabbricato rurale al mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.30 con diritto alla corte
nr.378 ed al NCEU al fg.18 coi mappali 377/1 al SUB.3 INCLUSI il tutto variato con schede del
24.03.1983 al nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.377/1



* FG.18 - MAPP.377/2

* FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B.:

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

[REDACTED] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5,

MAPP.69,1808,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709:

TRA.5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr.Teodoro Berera Not. in Lecco, ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione di [REDACTED]

* MAPP.2232 MQ.35 CORTILE

* MAPP.2504 MQ.710

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

TRA.5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA:

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] in data 03.06.1996 rep.684 Cancelleria Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA.723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/10031 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a [REDACTED]



- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :

TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] - Atto Giudiziario del 14.01.1999, rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

TRA.7485/11297 DEL 07.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.3355/1687 Dr.ssa Laura Bonacina Not. in Valmadrera, portante vendita da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

MAPP.1127, 449/703, 449/704 :

TRA.5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 rep.19066/1994 Dr.Riccardo Ferrario Not. in Milano, ivi registrato il 22.10.1970 al nr.16586 serie E atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] di immobili siti in CREMENO - mappali 1084, 1081, 1124/A, 1111/A, 2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976, risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 : [REDACTED]

TRA.7594/8936 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

TRA.153/211 DEL 07.01.1985

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del 11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA.7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita

[REDACTED] della quota di 1/2 di immobili siti in CREMENO - su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1,449/2 e 449/3 al sub.20.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003



Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA 1/2 :

* FG.2 - MAPP.449/703, 449/704

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiari Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5,

TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante :

la donazione da parte di favore di [REDACTED]

[REDACTED] - DELLA QUOTA DI 60/360 - di immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

la divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a [REDACTED] - DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO :

QUOTA INTERA :

* FG.9 - MAPP.2504

* FG.18 - MAPP.4733

* FG.9 - MAPP.69

* FG.9 - MAPP.1808

* FG.9 - MAPP.1708

* FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3 :

* FG.18 - MAPP.377/701,377/703,377

QUOTA DI 2/3 :

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011 -



TRA.8785/13020 DEL 07.09.2011

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.9 - MAPP.101,106,121,306

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.591 vol.9990 -

TRA.4440/6805 DEL 12.05.2011

Atto in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di SORMANI PAOLA (19.01.1937 m.08.05.2010) da parte di [REDACTED]

TRA.4439/6804 DEL 12.05.2011

Atto di divisione ereditaria in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, tra [REDACTED]

con assegnazione a VALSECCHI

ELENA - in CREMENO :

* QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.4733/2

- QUOTA DI 4/12 :

* FG.18 - MAPP.377/701 AL SUB.703.

Nella consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI :

TRA.3307/5230 DEL 17.03.2006

Atto pubblico in data 10.03.2006 rep.133306/18206 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante convenzione edilizia con il COMUNE DI CREMENO da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO ed identificati con schede del 1984 al nr.19,20,21,22 ed al CT fg.9 con il mappale 449.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/4 CIASCUNO, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE di [REDACTED] registrato il 30/03/2011 a Lecco al nn. 393 vol.9990, trascritto il 22/06/2011 a Lecco al nn. 6057/9134, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Terreno distinto in CT al fg. 9 mapp 1127 .

- QUOTA INTERA : * FG.9 - MAPP.2504 * FG.18 - MAPP.4733 * FG.9 - MAPP.69 * FG.9 - MAPP.1808 * FG.9 - MAPP.1708 * FG.9 - MAPP.1709 - QUOTA DI 1/3 : * FG.18 - MAPP.377/701,377/703, 377 - QUOTA DI 2/3 : * FG.9 - MAPP.1127 - devoluta per legge - Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



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 n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona AMBITO BOSCATO (B). Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - Art. 43 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al Terreno distinto in CT al fg. 9 mapp 1127

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreno distinto in CT al fg. 9 mapp 1127

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreno distinto in CT al fg. 9 mapp 1127

BENI IN CREMENO VIA TONALLI DI SOTTO - FRAZIONE - QUARTIERE -

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

bosco a CREMENO VIA TONALLI DI SOTTO - frazione - quartiere - della superficie commerciale di 1.000,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1127, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Tonalli di Sotto.

Si estende per una superficie di 1000 mq, (BOSCO CEDUO), ha una forma regolare, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1127 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1000, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 1,03 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4, derivante da Frazionamento del 01/03/1977 protocollo n.LC0097273 in atti dal 08/09/2004 MOD. 8 N.5077 TF N. 1/77 n. (5077,1/1977).



Coerenze: Da nord in senso orario: mapp 2390, 4648, strada comunale

ALTRI INTESTATARI: [redacted] /4; - [redacted]
[redacted] per 1/4; - [redacted] per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (Orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 300ml	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1127, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Tonalli di Sotto.

Si estende per una superficie di 1000 mq, (BOSCO CEDUO), ha una forma regolare, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Al terreno si accede comodamente dalla Via Tonalli.



CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di terreno agricolo, (BOSCO CEDUO), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile al bene oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a bosco ceduo hanno un valore di €/Ha pari a 8.300,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, viste anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, e la sua metratura, la posizione rispetto con il centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di 10.000,00 €/Ha pari a 1,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.000,00 x 1,00 = 1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno in zona agricola, bosco ceduo, ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile al terreno oggetto della valutazione.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Il perito stimatore tenendo conto della metratura e delle colture del terreno, ha ritenuto congruo assegnare al terreno un valore di 10.000,00 €/Ha, al quale verrà apportata una decurtazione del valore



di mercato pari al 15% per vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremona, agenzie: Cremona e Barzio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio (valori agricoli medi)

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	bosco	1.000,00	0,00	1.000,00	250,00
				1.000,00 €	250,00 €

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: € 250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 37,50**

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: € 212,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 6

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bosco Ceduo** a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **1.330,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 69, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 1330 mq, (BOSCO CEDUO) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 69 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO I, superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,37 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/1993 in atti dal 19/10/1993 EX P. 1765 PREMECC (n. 1.1/1993).
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 1808, 100, 2535, 70, 4857, 66
ALRI INTESTATARI: - [REDACTED] per 1/4; - [REDACTED] per 1/4; - [REDACTED] per 1/4; - [REDACTED] per 1/4;

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: BOSCO CEDUO ,il terreno

B **Prato** a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1808, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 1290 mq, (PRATO) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1808 (catasto terreni), qualità/classe PRATO, superficie 1290, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,67 €, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/1993 in atti dal 19/10/1993 EX P. 1765 PREMECC (n. 1.1/1993).
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 67, 110, 109, 306, 106, 101, 121 100, 69, 66
ALRI INTESTATARI: - [REDACTED] per 1/4; - [REDACTED] per 1/4; - [REDACTED] per 1/4;

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,il terreno

C **Seminativo 2 (prato)** a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 101, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 210 mq, (SEMINATIVO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressoché pianeggiante.

Identificazione catastale:



- foglio 9 particella 101 (catasto terreni), qualita'/classe SEMINATIVO 2, superficie 210, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 03.10.1974 prot. n. LC0112378 in atti dal 01.10.2004 MOD. 8 n. 16202 TF N.12/74 (N. 16202.1/1974)
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 106, 4659, 121, 1808
Si denota che i mappali 101-106-121, catastalmente riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/106663 del 01.12.1998. E' necessario procedere con una richiesta di Istanza per correzione intestazione (Voltura).

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno **D** a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 210,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 106, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 210 mq, (PRATO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni (tra cui anche il mappale 101), è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 106 (catasto terreni), qualita'/classe PRATO 2, superficie 210, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento in atti dal 04.06.1994 (N. 3135/1983)
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 3056, 101, 1808, 306, 109
Si denota che i mappali 101-106-121, catastalmente riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/106663 del 01.12.1998. E' necessario procedere con una richiesta di Istanza per correzione intestazione (Voltura).

E Prato a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 140,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 106, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 140 mq, (PRATO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni (tra cui anche il mappale 101), è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 121 (catasto terreni), qualita'/classe PRATO 2, superficie 140, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 03.10.1974 prot. n. LC0112378 in atti dal 01.10.2004 MOD. 8 n. 16202 TF N.12/74 (N. 16202.1/1974)
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 101, 4661, 100, 1808
Si denota che i mappali 101-106-121, catastalmente riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/106663 del 01.12.1998. E' necessario procedere con una richiesta di Istanza per correzione intestazione (Voltura).

Presenta una forma Irregolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.180,00 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:	€ 2.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.108,00
Data della valutazione:	01/02/2017

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 patti, d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Inscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco al nn. 1532 di repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco al nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED] (18.08.1968), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121-1808 - oltre ai beni distinti al Fig. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negoziato) - sub 704 (bar adiacente) - Fig. 18 mapp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 392-1127-1708-1709-2504

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:

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, di proprietà di:

- * [REDACTED] PER QUOTA INTERA :
- * [REDACTED] :
- * FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84
- * FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28
- * [REDACTED] PER QUOTA INTERA :
- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA' :
- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :
- * CT - FG.9 - MAPPALI :
- * 1127 MQ.1000
- * 2504 MQ.710
- * 69 MQ.1330
- * 1808 MQ.1290
- * 101 MQ.210
- * 106 MQ.210
- * 121 MQ.140
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :
- * CT - FG.9 - MAPPALI :
- * 1708 MQ.5540
- * 1709 MQ.18130

risultano alla data di statuzenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
MAPP.121,106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario in data 25.04.1923 [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915, pubblicato in data 03.03.1923, registrato a Lecco il 16.03.1923 al nr.813 vol.101.

- Successione in morte di [REDACTED] un testamento olografo 17.02.1915 - denuncia registrata a Lecco il 19.03.1923 al nr.6 vol.202 - a favore di [REDACTED]

TRA.822/997 DEL 13.02.1969



Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da

TRA.10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti privati da per la quota di 44/432, per la quota di 44/432, per la quota di 119/432, per la quota di 75/432, per la quota di 75/432 a

MAPP.377 :

TRA.3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da di immobili costituiti da porzione di fabbricato rurale ai mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.30 con diritto alla corte nr.378 ed al NCEU al fig.18 coi mappali 377/1 ai SUB.3 INCLUSI il tutto variato con schede del 24.03.1983 ai nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di a favore di

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.377/1

* FG.18 - MAPP.377/2

* FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di da parte di

relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

MAPP.69,1808,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709 :

TRA.5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr.Teodoro Berera Not. in Lecco, ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra

- con assegnazione a :

* MAPP.2232 MQ.35 CORTILE

* MAPP.2504 MQ.710

*

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE



* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

TRA.5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [REDACTED] favore di

Rimangono immobili siti in CREMENO – TRA CUI – QUOTA INTERA :

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del [REDACTED] Cancelleria
Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA.723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/10031 Dr.Manetto Martino Fabroni^{RM} Not. in Lecco, portante
divisione immobiliare tra [REDACTED]

- con assegnazione a

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :

TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] - Atto
Giudiziario del 14.01.1999 rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

TRA.7485/11297 DEL 11.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.3225/1687 Dr.ss⁸
Laura Bonacina Not. in Valmadrera, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]
relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

MAPP.1127, 449/703, 449/704 :

TRA.5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 rep.19066/1994 Dr.Riccardo Ferrario Not. in Milano, ivi registrato il 22.10.1970
al nr.16586 serie E, atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] mappali 1084, 1081, 1124/A, 1111/A,
2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976, risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 : [REDACTED]



TRA.7594/8936 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED]

TRA.153/211 DEL 07.01.1985

Successione in morte di [REDACTED]

(05.04.1978).

Rimangono immobili siti in CREMENO – QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del 11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA.7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da [REDACTED]

[REDACTED] della quota di 1/2 di immobili siti in CREMENO – su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3 – 4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1,449/2 e 449/3 al sub.20.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO – QUOTA 1/2 :

* FG.2 – MAPP.449/703, 449/704

* FG.9 – MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 –

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO – FG.2 – MAPP.449/5.

TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante :

- donazione da parte di favore di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

CREMENO – TRA CUI :

* FG.2 – MAPP.449/703 – 449/704

- divisione immobiliare tra [REDACTED]



[redacted] con
assegnazione a [redacted] di immobili siti in CREMENO -
TRA CUI:

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704
TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011

Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]

Rimangono immobili siti in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

* FG.9 - MAPP.2504

* FG.18 - MAPP.4733

* FG.9 - MAPP.69

* FG.9 - MAPP.1808

* FG.9 - MAPP.1708

* FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3:

* FG.18 - MAPP.377/701,377/703, 377

- QUOTA DI 2/3:

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011 -

TRA.8785/13020 DEL 07.09.2011

Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]

Rimangono immobili siti in CREMENO:

- QUOTA INTERA:

* FG.9 - MAPP.101,106,121,306

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.591 vol.9990 -

TRA.4440/6805 DEL 12.05.2011

Atto in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, portante accettazione
tacita di eredità in morte di [redacted]

TRA.4439/6804 DEL 12.05.2011

Atto di divisione ereditaria in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, tra

[redacted] - con assegnazione a [redacted]

- QUOTA INTERA:

* FG.18 - MAPP.4733/2

- QUOTA DI 4/12:

* FG.18 - MAPP.377/701 AL SUB.701.



Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI :

TRA.3307/5230 DEL 17.03.2006

Atto pubblico in data 10.03.2006 rep.133306/18206 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante convenzione edilizia con il COMUNE DI CREMENO da parte di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ad immobili siti in CREMENO ed identificati con schede del 1984 ai nr.19,20,21,22 ed al CT fg.9 con il mappale 449.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE [REDACTED] registrato il 30/03/2011 a Lecco ai nn. 393 vol 9990, trascritto il 22/06/2011 a Lecco ai nn. 6057/9134, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg 9 mapp 69-1808 .

Fanno parte della successione i seguenti beni (indicati con le relative quote di passaggio): - QUOTA INTERA : * FG.9 - MAPP. 2504 * FG.18 - MAPP. 4733 * FG.9 - MAPP. 69 * FG.9 - MAPP. 1808 * FG.9 - MAPP. 1708 * FG.9 - MAPP. 1709 - QUOTA DI 1/3 : * FG.18 - MAPP. 377 sub 701-702-703 - QUOTA DI 2/3 : * FG.9 - MAPP. 1127 - devoluta per legge - Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011.

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE di [REDACTED] registrato il 06/05/2011 a Lecco ai nn. 591 vol 9990, trascritto il 07/09/2011 a Lecco ai nn. 8785/13020, in forza di SUCCESSIONE IN MORTE di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg 9 mapp 101-106-121.

Fanno parte della successione i seguenti beni (indicati con le relative quote di passaggio): - QUOTA INTERA : * FG.9 - MAPP. 101-106-121-306 - devoluta per legge - Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr. 591 vol. 9990 del 30.03.2011.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona VERDE E PARCO URBANO (V) IN PROGETTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 51. Il titolo è riferito solamente al Fg 9 MAPPALE 69-101-106

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona VERDE E PARCO URBANO (V) IN PROGETTO; ATS1 - INSEDIAMENTO DI SERVIZIO SCOLASTICO A LIVELLO SOVRACOMUNALE E VERDE ATTREZZATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 51. Il titolo è riferito solamente al Fg 9 MAPPALE 1808

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona AMBITO DI SALVAGUARDIA (AS). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 42. Il titolo



è riferito solamente al Fg 9 MAPPALE 121

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **non conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreni al Fg 9 mapp 69-101-106-121-1808

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreni al Fg 9 mapp 69-1808

CRITICITÀ BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si denota che i mappali 101-106-121, nelle visure catastali riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/10663 del 01.12.1998

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta in catasto di Istanza di Rettifica dei dati (Voltura dell'intestazione).

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura intestazione: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Terreni al Fg 9 mapp 101-106-121.

Si denota che i mappali 101-106-121, catastalmente riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/10663 del 01.12.1998

BENI IN CREMENO VIA PROVINCIALE -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco Ceduo a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **1.330,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 69, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 1330 mq, [REDACTED] ha forma irregolare, confina con altri



terreni, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 69 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,37 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4., derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/1993 in atti dal 19/10/1993 EX P. 1765 PREMECC (n. 1.1/1993).
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 1808, 100, 2535, 70, 4857, 66
ALTRI INTSTATARI: [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: BOSCO CEDUO ,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 (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (Orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 600ml	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 69, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 1330 mq, (BOSCO CEDUO) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

L'accessibilità dalla strada comunale (Via Provinciale) avviene mediante il passaggio dal mappale 1808 e dal 121 (terreno adiacenti la strada provinciale)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	1.330,00	x	100 %	=	1.330,00
Totale:	1.330,00				1.330,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno agricolo, mapp. 69 (BOSCO CEDUO), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile ai beni oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a bosco ceduo hanno un valore di €/Ha pari a 8.300,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, visto anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, la sua metratura, la vicinanza con il centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il seguente valore di 10.000,00 €/Ha pari a 1,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.330,00 x 1,00 = 1.330,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.330,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 332,50



BENI IN CREMENO VIA PROVINCIALE -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

PRATO

DI CUI AL PUNTO B

Prato a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1808, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 1290 mq, (PRATO) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1808 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1290, reddito agrario 2,00 €, reddito dominicale 1,67 €, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4., derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/10/1993 in atti dal 19/10/1993 EX P. 1765 PREMECC (n. 1.1/1993).

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 67, 110, 109, 306, 106, 101, 121, 100, 69, 66

ALTRI INTESTATARI: [REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4;
[REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4.

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: 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 (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio

☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

☆☆☆☆☆☆☆☆

polizia

☆☆☆☆☆☆☆☆

vigili del fuoco

☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (Orio-Bergamo)

☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 600ml

☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 60Km

☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco

☆☆☆☆☆☆☆☆

filobus distante 65 km

☆☆☆☆☆☆☆☆

metropolitana distante 55 km

☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 220Km - Porto di Genova

☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 27Km

☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distante 40Km

☆☆☆☆☆☆☆☆

tram distante 65 km

☆☆☆☆☆☆☆☆



QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1808, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 1290 mq. (PRATO) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde.

Esso è raggiungibile dalla strada comunale (Via Provinciale) attraverso i terreni al mappale 101 o il mappale 106.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	1.290,00	x	100 %	=	1.290,00
Totale:	1.290,00				1.290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno agricolo, mapp. 1808 (PRATO), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile al bene oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a prato hanno un valore di €/Ha pari a 45.900,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, viste anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, la sua metratura, la vicinanza con il centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di 50.000,00 €/Ha, pari a 5,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 1.290,00 x 5,00 = 6.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.450,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.612,50

BENI IN CREMENO VIA PROVINCIALE -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

SEMINATIVO 2 (PRATO)

DI CUI AL PUNTO C

Seminativo 2 (prato) a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 101, fig. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 210 mq, (SEMINATIVO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 210, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a [REDACTED]

Frazionamento del 03.10.1974 prot. n. LC0112378 in atti dal 01.10.2004 MOD. 8 n. 16202 TF N.12/74 (N. 16202.1/1974)

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 106, 4659, 121, 1808

Si denota che i mappali 101-106-121, catastalmente riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/106663 del 01.12.1998. E' necessario procedere con una richiesta di Istanza per correzione intestazione (Voltura).

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti culture 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 (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ospedale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

polizia

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vigili del fuoco

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (Orio-Bergamo)

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autobus distante 600ml	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 101, fg. 9, nel comune di Cremona - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 210 mq, (SEMINATIVO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni, è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

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
Terreno (Seminativo 2)	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno agricolo, mapp. 101 (SEMINATIVO 2), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremona, vista la difficile situazione



economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile al bene oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a prato hanno un valore di €/Ha pari a 46.400,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, viste anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, la sua metratura, la vicinanza con il centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di 50.000,00 €/Ha, pari a 5,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 5,00 = 1.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.050,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 262,50

BENI IN CREMENO VIA PROVINCIALE - FRAZIONE - QUARTIERE - DE CUI AL PUNTO D

a CREMENO VIA PROVINCIALE -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 210,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 106, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 210 mq, (PRATO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni (tra cui anche il mappale 101), è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 106 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 210, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] N. 3135/1983)

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 3056, 101, 1808, 306, 109

Si denota che i mappali 101-106-121, catastalmente riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/106663 del 01.12.1998. E' necessario procedere con una richiesta di Istanza per correzione intestazione (Voltura).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.



SERVIZI

municipio	★★★★★☆☆☆☆
ospedale	★★★★★☆☆☆☆
polizia	★★★★★☆☆☆☆
vigili del fuoco	★★★★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (Orio-Bergamo)	★★★★★☆☆☆☆
autobus distante 600ml	★★★★★☆☆☆☆
autostrada distante 60Km	★★★★★☆☆☆☆
ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco	★★★★★☆☆☆☆
filobus distante 65 km	★★★★★☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	★★★★★☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	★★★★★☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	★★★★★☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	★★★★★☆☆☆☆
tram distante 65 km	★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 106, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 210 mq, (PRATO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni (tra cui anche il mappale, 101), è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

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
Terreno (prato 2)	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno agricolo, mapp. 106 (PRATO 2), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile al bene oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a prato hanno un valore di €/Ha pari a 45.900,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, viste anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, la sua metratura, la distanza dal centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di 50.000,00 €/Ha, pari a 5,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 5,00 = **1.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 262,50**

BENI IN CREMENO VIA PROVINCIALE - FRAZIONE - QUARTIERE -

PRATO

DI CUI AL PUNTO E

Prato a CREMENO VIA PROVINCIALE - frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 140,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 106, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale.

Si estende per una superficie di 140 mq, (PRATO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni (tra cui anche il mappale 101), è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 121 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 2, superficie 140, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a

, derivante da Frazionamento del 03.10.1974 prot. n. LC0112378 in atti dal 01.10.2004 MOD. 8 n. 16202 TF N.12/74 (N.



16202.1/1974)

Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 101, 4661, 100, 1808

Si denota che i mappali 101-106-121, catastalmente riportano ancora la vecchia intestazione nonostante fossero già stati venduti nel 1998 con Atto Trascritto n. 14875/106663 del 01.12.1998. E' necessario procedere con una richiesta di Istanza per correzione intestazione (Voltura).

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 (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (Orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 600ml	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 106, fg. 9, nel comune di Cremeno - via Provinciale. -



Si estende per una superficie di 140 mq. (PRATO 2) - ha forma irregolare, confina con altri terreni (tra cui anche il mappale 101), è parzialmente piantumato sul lato di confine con la strada adiacente, mentre la restante superficie è coperta da prato.

La superficie è pressochè pianeggiante.

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
Terreno (Prato)	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno agricolo, mapp. 106 (PRATO 2), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile al bene oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a prato hanno un valore di €/Ha pari a 45.900,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, viste anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, la sua metratura, la distanza dal centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di 60.000,00 €/Ha, pari a 6,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 6,00 = **840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 210,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di n.2 terreni in zona agricola, bosco ceduo (mapp. 69) e prato (mapp. 1808), ubicati in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile al terreno oggetto della valutazione.



Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Il perito stimatore tenendo conto della metratura e delle colture del terreno, ha ritenuto congruo assegnare al terreno al mapp. 69 un valore di 10.000,00 €/Ha, relativamente al terreno al mappale 101 (seminativo) un valore di 70.000,00 €/Ha, i mappali 106-121 un valore di 65.000,00 €/Ha e al terreno al mapp. 1808 un valore di 50.000,00 €/Ha, ai quali valori finali, verrà poi apportata una decurtazione del valore di mercato pari al 15% per vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremeno, agenzie: Cremeno e Barzio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio (Valori agricoli medi)

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	Bosco Ceduo	1.330,00	0,00	1.330,00	332,50
B	Prato	1.290,00	0,00	6.450,00	1.612,50
C	Seminativo 2 (prato)	210,00	0,00	1.050,00	262,50
D		210,00	0,00	1.050,00	262,50
E	Prato	140,00	0,00	840,00	210,00
				10.720,00 €	2.680,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 372,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.108,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A CASTAGNETO DA FRUTTO U a CREMENO - -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 2504, fg. 9, nel comune di Cremeno.

Si estende per una superficie di 710 mq, (CASTAGNETO DA FRUTTO), ha una forma regolare, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2504 (catasto terreni), qualità/classe CASTAGNETO DA FRUTTO U, superficie 710, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,10 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp 1245, strada comunale, 2799.
ALRI INTESTATARI: - [REDACTED] - 1/4; [REDACTED]
[REDACTED] per 1/4; [REDACTED] per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagneto da frutto, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	710,00 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:	€ 355,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 301,75
Data della valutazione:	01/02/2017

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 prove d'assegnazione casa contingale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimenti urbanistici:* Nessuno.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:* Nessuna.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco ai nn. 1532 di repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco ai nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Terreno distinto in CT al fg. 9 mapp 2504 - oltre ai beni distinti al Fg. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negozi) - sub 704 (bar adiacente) - Fg. 18 mapp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121- 392-1127-1708-1709-1808

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:

Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, di proprietà di:

- * [REDACTED] PER QUOTA INTERA :
 - * CREMENO, Via Ingegnere Giorgio Combi :
 - * FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84
 - * FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28
- * [REDACTED] PER QUOTA INTERA :
 - * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
 - * FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA':
 - * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
 - * FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
 - * FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
 - * FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510
- * [REDACTED] PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :



* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1127 MQ.1000

* 2504 MQ.710

* 69 MQ.1330

* 1808 MQ.1290

* 101 MQ.210

* 106 MQ.210

* 121 MQ.140

* [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :

* CT - FG.9 - MAPPALI :

* 1708 MQ.5540

* 1709 MQ.18130

risultano alla data di statuzenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :
MAPP.121,106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario in data 25.04.1923 da parte di [REDACTED]
[REDACTED] in morte di [REDACTED] con testamento
olografo 17.02.1915, pubblicato in data 03.03.1923, registrato a Lecco il 16.03.1923 al nr.813 vol.101.

- Successione in morte di [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915 -
denuncia registrata a Lecco il 19.03.1923 al nr.6 vol.202 - a favore di [REDACTED]

TRA.822/997 DEL 13.02.1969

Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi
registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da [REDACTED]

TRA.10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403
Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti privati
da [REDACTED] per la quota di 44/432, [REDACTED] per la quota di
44/432, [REDACTED] per la quota di 119/432, [REDACTED] per la
quota di 75/432, [REDACTED] per la quota di 75/432 e [REDACTED] per la
quota di 75/432 a [REDACTED]

MAPP.377 :

TRA.3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da
[REDACTED] a [REDACTED] di immobili costituiti
da porzione di fabbricato rurale ai mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.30 con diritto alla corte
nr.378 ed al NCEU al fig.18 coi mappali 377/1 al SUB.3 INCLUSI il tutto variato con schede del
24.03.1983 ai nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.377/1



* FG.18 - MAPP.377/2

* FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B.:

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Vignani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte [redacted]

[redacted] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

MAPP.69,1808,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709:

TRA.5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr.Teodoro Berera Not. in Lecco, ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra [redacted]

[redacted] con assegnazione a:

* MAPP.2232 MQ.35 CORTILE

* MAPP.2504 MQ.710

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

TRA.5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]

Rimangono immobili in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA:

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del coniuge [redacted] rep.684 Cancelleria Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA.723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/10031 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante divisione immobiliare tra [redacted]

[redacted] - con assegnazione a [redacted]



- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :

TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] - Atto Giudiziario del 14.01.1999 rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

TRA.7485/11297 DEL 11.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.3225/1687 Dr.ssa Laura Bonacina Not. in Valmadrera, portante vendita da parte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

MAPP.1127, 449/703, 449/704 :

TRA.5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 r.p. n.066/1994 Dr.Riccardo Ferrarò Not. in Milano, ivi registrato il 22.10.1970 al nr.16586 serie E atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] di immobili siti in CREMENO - mappali 1084, 1081, 1124/A, 1111/A, 2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976, risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 : [REDACTED]

TRA.7594/8936 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

TRA.153/211 DEL 07.01.1985

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] (05.04.1978).

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del 11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA.7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da [REDACTED]

[REDACTED] della quota di 1/2 di immobili siti in CREMENO - su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3 - 4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1,449/2 e 449/3 al sub.20.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003



Successione in morte di [REDACTED] a favore [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA 1/2 :

* FG.2 - MAPP.449/703, 449/704

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

[REDACTED] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5,

TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante :

- donazione da parte di favore di [REDACTED]

[REDACTED] immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

- divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a [REDACTED] QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.9 - MAPP.2504

* FG.18 - MAPP.4733

* FG.9 - MAPP.69

* FG.9 - MAPP.1808

* FG.9 - MAPP.1708

* FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3 :

* FG.18 - MAPP.377/701,377/703, 377

- QUOTA DI 2/3 :

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.9990 del 30.03.2011 -



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 n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade in zona AMBITO BOSCATO (B). Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - Articolo 43 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al Terreno distinto in CT al fg. 9 mapp. 2504.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreno al Fg 9 Mapp. 2504

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreno al Fg 9 Mapp. 2504

BENI IN CREMENO - -, FRAZIONE - -, QUARTIERE -

CASTAGNETO DA FRUTTO U

DI CUI AL PUNTO A

CASTAGNETO DA FRUTTO U a CREMENO - -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **710,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 2504, fg. 9, nel comune di Cremeno.

Si estende per una superficie di 710 mq, (CASTAGNETO DA FRUTTO), ha una forma regolare, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2504 (catasto terreni), qualità/classe CASTAGNETO DA FRUTTO U, superficie 710, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,10 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] per 1/4, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984.



Coerenze: Da nord in senso orario: mapp 1245, strada comunale, 2799.

ALTRI INTESTATARI: - [REDACTED] per 1/4; - [REDACTED] per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagneto da frutto, 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 (i più importanti centri limitrofi sono Lecco distante 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55Km - (Orio-Bergamo)	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 200ml	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 60Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 15Km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220Km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETAGLIATA:

CONSISTENZA

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno (Castagneto da Frutto)	710,00	x	100 %	=	710,00
Totale:	710,00				710,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di terreno agricolo, (CASTAGNETO DA FRUTTO), ubicato in una zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile al bene oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a castagneto da frutto hanno un valore di €/Ha pari a 8.900,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, viste anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, e la sua metratura, la posizione rispetto con il centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il valore di 20.000,00 €/Ha pari a 2,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $710,00 \times 2,00 = 1.420,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.420,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 355,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno in zona agricola, castagneto da frutto, ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile al terreno oggetto della valutazione.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Il perito stimatore tenendo conto della metratura e delle colture del terreno, ha ritenuto congruo assegnare al terreno un valore di 20.000,00 €/Ha, al quale verrà apportata una decurtazione del valore di mercato pari al 15% per vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremeno, agenzie: Cremeno e Barzio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio (Valori agricoli medi)



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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
	CASTAGNETO				
A	DA FRUTTO	710,00	0,00	1.420,00	355,00
	U				
				1.420,00 €	355,00 €

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: € 355,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 53,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 301,75



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2016

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A INCOLTO PRODUTTIVO a CREMENO - -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 5.540,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1708, fig. 9, nel comune di Cremeno.

Si estende per una superficie di 5.540 mq, (INCOLTO PRODUTTIVO), ha forma regolare, confina con altri terreni, ed è piantumato a verde con vegetazione mista.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1708 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT STER, superficie 5540, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp 1707, 1709, 1714, 1684,
ALRI INTESATARI: - COMUNE DI CREMENO con sede in CREMENO - Diritto del concedente per 1/1; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto produttivo, il terreno

B BOSCO CEDUO 3 a CREMENO - -, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di 18.130,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]
Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1709, fig. 9, nel comune di Cremeno.

Si estende per una superficie di 18.130 mq (BOSCO CEDUO), ha forma regolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1709 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 3, superficie 8130, reddito agrario 5,62 €, reddito dominicale 4,68 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984
Coerenze: Da nord in senso orario: 1706- altri mappali su foglio differente, mappale 1713, 1708, 2112
ALRI INTESATARI: - COMUNE DI CREMENO con sede in CREMENO - Diritto del concedente per 1/1; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.670,00 m ³
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.302,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.842,00
Data della valutazione:	01/02/2017

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 pregiudiziali: 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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/05/2016 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Lecco al nn. 1532 di repertorio, trascritta il 01/06/2016 a Lecco al nn. 5026/7129, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI/SONDRIO, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 1708-1709 - oltre ai beni distinti al Catasto fabbricati al Fg. 2 MAPPALE 449 SUB 703 (negoziato) - sub 704 (bar adiacente) - Fg. 18 mapp 4733 sub 2 - mapp 377 sub 701-702-703 oltre ai terreni distinti in CT al fg. 9 mapp 69-101-106-121- 392-1127-1808-2504

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:



Da ispezione ipotecaria ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di LECCO, di proprietà di :

- * [REDACTED] - PER QUOTA INTERA :
- * CREMENO, Via Ingegnere Giorgio Combi :
- * FG.2 - MAPP.449/703 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.88 € 2467,84
- * FG.2 - MAPP.449/704 PT CAT.C/1 CL.4 MQ.167 € 4683,28
- * [REDACTED] - PER QUOTA INTERA :
- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.4733/2 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2,5 € 154,94
- * [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/2 PIENA PROPRIETA' :
- * CREMENO, Via Carrobbio,13 :
- * FG.18 - MAPP.377/701 PT CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/702 P1 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * FG.18 - MAPP.377/703 P2 CAT.A/3 CL.1 V.2 € 123,95
- * CT - FG.9 - MAPP.392 MQ.510
- * [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 PIENA PROPRIETA' :
- * CT - FG.9 - MAPPALI :
- * 1127 MQ.1000
- * 2504 MQ.710
- * 69 MQ.1330
- * 1808 MQ.1290
- * 101 MQ.210
- * 106 MQ.210
- * 121 MQ.140
- * [REDACTED] - PER QUOTA DI 1/4 LIVELLARIA :
- * CT - FG.9 - MAPPALI :
- * 1708 MQ.5540
- * 1709 MQ.18130

risultano alla data di statuzenza del 29.12.2016 per trascrizioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

MAPP.121.106,101 :

TRA.1219/1314 DEL 27.04.1923

Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario in data 25.04.1923 da parte di [REDACTED] in morte di [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915, pubblicato in data 03.03.1923, registrato a Lecco il 16.03.1923 al nr.813 vol.101.

- Successione in morte di [REDACTED] con testamento olografo 17.02.1915 - denuncia registrata a Lecco il 19.03.1923 al nr.6 vol.202 - a favore di [REDACTED]

TRA.822/997 DEL 13.02.1969

Atto di cessione di quote in data 23.01.1969 rep.3376/815 Dr.Ermanno Casero Not.in Legnano, ivi registrato il 06.02.1969 al nr.284 mod.71/m, da [REDACTED]

TRA.10663/14875 DEL 01.12.1998

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 02.11.1998 rep.43793/10403



Dr. Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, ivi registrato il 17.11.1998 al nr.2645 serie 2/v atti privati da [redacted] per la quota di 44/432, [redacted] per la quota di 44/432, [redacted] per la quota di 119/432, [redacted] per la quota di 75/432, [redacted] per la quota di 75/432 ed [redacted] per la quota di 75/432 a [redacted]

MAPP.377 :

TRA.3782/4287 DEL 25.05.1983

Atto in data 02.05.1983 rep.14737 Dr. Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita da [redacted] di immobili costituiti da porzione di fabbricato rurale ai mappali 2232 F.R. MQ.35, 377/1 P.F.R. MQ.30 con diritto alla corte nr.378 ed al NCEU al fg.18 coi mappali 377/1 al SUB.3 INCLUSI il tutto variato con schede del 24.03.1983 ai nr.24/1 - 24/2 - 24/3.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]

Rimangono immobili siti in CREMENO - TRA CUI - QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.377/1

* FG.18 - MAPP.377/2

* FG.18 - MAPP.377/3

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr. Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte di [redacted]

[redacted] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

MAPP.69,1808,2504,4733 (EX 2232), 1708,1709 :

TRA.5162/7171 DEL 06.07.1994

Atto per scrittura privata autenticata in data 08.06.1994 rep.122814 Dr. Teodoro Berera Not. in Lecco, ivi registrato il 28.06.1994 al nr.1882 serie 2/V, portante divisione immobiliare tra [redacted]

[redacted] - con assegnazione a :

* MAPP.2232 MQ.35 CORTILE

* MAPP.2504 MQ.710

* MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE

* MAPP.69 MQ.1310

* MAPP.1808 MQ.1290

TRA.5351/8395 DEL 14.07.1997

Successione in morte di [redacted] a favore di [redacted]



[REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO – TRA CUI – QUOTA INTERA :

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

- devoluta per legge -

- rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] in data 03.06.1996 rep.684 Cancelleria Pretura di Lecco, registrata a Lecco il 04.06.1996 al nr.1365 serie IV -

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.78 vol.225 del 21.11.1996 -

TRA.723/1004 DEL 29.01.1998

Atto in data 13.01.1998 rep.43049/1003] Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a

- * MAPP.1708 MQ.5540 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.1709 MQ.18130 LIVELLARIO AL COMUNE
- * MAPP.69 MQ.1310
- * MAPP.1808 MQ.1290

MAPP.392 :

TRA.4331/6430 DEL 16.04.2003

DECRETO DI ACQUISTO PER USUCAPIONE da parte di [REDACTED] - Atto Giudiziario del 14.01.1999 rep.29 Tribunale di Lecco, relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

TRA.7485/11297 DEL 11.07.2003

Atto per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 20.06.2003 rep.3225/1687 Dr.ssa Laura Bonacini Not. in Valmadrera, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente a porzione al mappale 392 MQ.510.

MAPP.1127, 449/703, 449/704 :

TRA.5756/6797 DEL 07.11.1970

Atto in data 20.10.1970 rep.19066/1994 Dr.Riccardo Ferrario Not. in Milano, ivi registrato il 22.10.1970 al nr.16586 serie E atti pubblici, portante vendita da parte di [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] di immobili siti in CREMENO – mappali 1084, 1081 ,1124/A, 1111/A, 2389, 2381, 2377, 1127.

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

- alla data del 01.01.1976, risultavano proprietari delle porzioni ai mappali 449 : [REDACTED]

TRA.7594/8936 DEL 07.11.1983

Accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.10.1983 rep.15667/4653 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco in morte di [REDACTED]
da parte di [REDACTED]



TRA.153/211 DEL 07.01.1985

Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA DI 1/2 :

- su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-6-17-18-19-20-21-22 del 11.02.1984

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.72 vol.96 -

TRA.7974/11532 DEL 11.11.1996

-Atto in data 31.10.1996 rep.41250/9179 Dr.Manetto Martino Fabroni Not. in Lecco, portante vendita

[REDACTED] - della quota di 1/2 di immobili siti in CREMENO - su CT 444,442,446,449,2456 , schede 3 - 4 del 11.02.1984 a parte dei mappali 449/1,449/2 e 449/3 al sub.20.

TRA.9211/13673 DEL 12.08.2003

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO - QUOTA 1/2 :

* FG.2 - MAPP.449/703, 449/704

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.91 vol.310 del 04.07.2003 -

N.B. :

TRA.10823/14768 DEL 23.12.2013

Atto in data 17.12.2013 rep.1212/873 Dr.Raffaele Viggiani Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

[REDACTED] - relativamente ad immobili siti in CREMENO - FG.2 - MAPP.449/5.

TRA.9699-9700/15964-15965 DEL 08.08.2007

Atto di donazione e divisione immobiliare in data 02.08.2007 rep.136600/20929 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante :

- donazione da parte di favore di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] di immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

- divisione immobiliare tra [REDACTED]

[REDACTED] - con assegnazione a [REDACTED] - DELLA QUOTA INTERA di immobili siti in CREMENO - TRA CUI :

* FG.2 - MAPP.449/703 - 449/704

TRA.6057/9134 DEL 22.06.2011



Successione in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.9 - MAPP.2504

* FG.18 - MAPP.4733

* FG.9 - MAPP.69

* FG.9 - MAPP.1808

* FG.9 - MAPP.1708

* FG.9 - MAPP.1709

- QUOTA DI 1/3 :

* FG.18 - MAPP.377/701, 377/703, 377

- QUOTA DI 2/3 :

* FG.9 - MAPP.1127

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.393 vol.8990 del 30.03.2011 -

TRA.8785/13020 DEL 07.09.2011

Successione in morte di [REDACTED]

Rimangono immobili siti in CREMENO :

- QUOTA INTERA :

* FG.9 - MAPP.101,106,121,306

- devoluta per legge

- Ufficio del Registro di Lecco, denuncia nr.591 vol.9990 -

TRA.4440/6805 DEL 12.05.2011

Atto in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED]

TRA.4439/6804 DEL 12.05.2011

Atto di divisione ereditaria in data 22.04.2011 rep.98616/27564 Dr.Giulio Donegana Not. in Lecco, tra [REDACTED]

[REDACTED] con assegnazione a [REDACTED]

[REDACTED] in CREMENO

- QUOTA INTERA :

* FG.18 - MAPP.4733/2

- QUOTA DI 4/12 :

* FG.18 - MAPP.377/701 AL SUB.705

Dalla consultazione del titolo gli immobili risultano liberi da ipoteche e notizie pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI :

TRA.3307/5230 DEL 17.03.2006

Atto pubblico in data 10.03.2006 rep.133306/18206 Dr.Daniele Minussi Not. in Lecco, portante convenzione edilizia con il COMUNE DI CREMENO da parte di [REDACTED]



[REDACTED] - relativamente ad immobili siti in
CINEMENO ed identificati con schede del 1984 ai nr.19,20,21,22 ed al CT fg.9 con il mappale 449.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di
SUCCESSIONE IN MORTE di [REDACTED], registrato il 30/03/2011 a Lecco
ai nn. 393 vol 9990, trascritto il 22/06/2011 a Lecco ai nn. 6057/9134, in forza di SUCCESSIONE IN
MORTE di [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a Terreni al Fg 9 mapp 69-1808 .

Fanno parte della successione i seguenti beni (indicati con le relative quote di passaggio): - QUOTA
INTERA : * FG.9 - MAPP. 2504 * FG.18 - MAPP. 4733 * FG.9 - MAPP. 69 * FG.9 - MAPP. 1808 *
FG.9 - MAPP. 1708 * FG.9 - MAPP. 1709 - QUOTA DI 1/3 : * FG.18 - MAPP. 377 sub 701-702-703 -
QUOTA DI 2/3 : * FG.9 - MAPP. 1127 - devoluta per legge - Ufficio del registro di Lecco, denuncia
nr.393 vol.9990 del 30.03.2011.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 n. 34 del 18.10.2010, l'immobile ricade
in zona AMBITO BOSCATO (B). Norme tecniche di attuazione ed indici; Piano delle Regole - Art. 43
delle NTA.. Il titolo è riferito solamente al Identificato al Catasto Terreni con il Fg. 9 mappali 1708 e
1709.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Terreni al Fg 9 mapp 1708-1709

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a Terreni al Fg 9 mapp 1708-1709

BENI IN CREMENO - - FRAZIONE - , QUARTIERE -

INCOLTO PRODUTTIVO

DI CUI AL PUNTO A.

INCOLTO PRODUTTIVO a CREMENO - , frazione - , quartiere - , della superficie commerciale di **5.540,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1708, fg. 9, nel comune di Cremeno.

Si estende per una superficie di 5.540 mq, (INCOLTO PRODUTTIVO), ha forma regolare, confina con altri terreni, ed è piantumato a verde con vegetazione mista.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1708 (catasto terreni), qualità/classe INCOLTO STER, superficie 5540, indirizzo catastale: - , piano: - , intestato a - - Enfiteusi per 1/4, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984.
Coerenze: Da nord in senso orario: mapp 1707, 1709, 1714, 1684.
ALRI INTSTATARI: - COMUNE DI CREMENO con sede in CREMENO - Diritto del concedente per 1/1; - - Enfiteusi per 1/4; - -
- - Enfiteusi per 1/4; - -
- - Enfiteusi per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto produttivo ,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 locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio. Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio

☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

☆☆☆☆☆☆☆☆

polizia

☆☆☆☆☆☆☆☆

vigili del fuoco

☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55 Km - (Bergamo)

☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 1 km

☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 60 km

☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 15 km - Stazione ferroviaria di Lecco

☆☆☆☆☆☆☆☆

filobus distante 65 km

☆☆☆☆☆☆☆☆

metropolitana distante 55 km

☆☆☆☆☆☆☆☆

porto distante 220 km - Porto di Genova

☆☆☆☆☆☆☆☆



superstrada distante 27 km ★★★★★★★★★★
tangenziale distante 40 km ★★★★★★★★★★
tram distante 65 km ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1708, fg. 9, nel comune di Cremeno.
Si estende per una superficie di 5.540 mq, (INCOLTO PRODUTTIVO), ha forma regolare, confina con altri terreni, ed è piantumato a verde con vegetazione mista.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno mapp. 1708	5.540,00	x	100 %	=	5.540,00
Totale:	5.540,00				5.540,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno agricolo, mapp. 1708 (INCOLTO PRODUTTIVO), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile ai beni oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopraesposte siano veritiere, pertanto considerato che:

- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a incolto produttivo hanno un valore di €/Ha pari a 8.700,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, visto anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, la sua metratura, la posizione rispetto al centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il seguente valore di 20.000,00 €/Ha pari a 2,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.540,00 x 2,00 = 11.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.080,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.770,00

BENI IN CREMENO - -, FRAZIONE - -, QUARTIERE -

BOSCO CEDUO 3

DE CUI AL PUNTO B

BOSCO CEDUO 3 a CREMENO - -, frazione - -, quartiere - -, della superficie commerciale di 18.130,00 mq per la quota di 1/4 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1709, fg. 9, nel comune di Cremeno.

Si estende per una superficie di 18.130 mq (BOSCO CEDUO), ha forma regolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1709 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo 3, superficie 8130, reddito agrario 5,62 €, reddito dominicale 4,68 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4, derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 09/11/1984
Coerenze: Da nord in senso orario: 1706 - altri mappali su foglio differente, mappale 1713, 1708, 2112
ALRI INTESTATARI: - COMUNE DI CREMENO con sede in CREMENO - Diritto del concedente per 1/1; - [REDACTED] Enfiteusi per 1/4; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4; - [REDACTED] - Enfiteusi per 1/4.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo. 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 locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monti della Valsassina. Piani di Bobbio, Piani di Artavaggio.

SERVIZI

municipio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55 Km - (Bergamo) ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 60 km ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ferrovia distante 15 km - Stazione ferroviaria di Lecco	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
filobus distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana distante 55 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
porto distante 220 km - Porto di Genova	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 27 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 40 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tram distante 65 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno in zona agricola, posto al mappale 1709, fg. 9, nel comune di Cremona.

Si estende per una superficie di 18.130 mq (BOSCO CEDUO), ha forma regolare, confina con altri terreni, è piantumato a verde con vegetazione mista, prevalentemente composta da alberi di medio e alto fusto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno	18.130,00	x 100 %	18.130,00
Totale:	18.130,00		18.130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di un terreno agricolo, mapp. 1709 (BOSCO CEDUO), ubicato in zona periferica rispetto al centro di Cremona, vista la difficile situazione economica e immobiliare e viste le caratteristiche del bene oggetto di perizia, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco ed estrinseco dessero un valore parametrabile ai beni oggetto di valutazione.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare, che le considerazioni sopracostate siano veritiere, pertanto considerato che:



- Visionando i "Valori Agricoli Medi della provincia di Lecco", annualità 2015, forniti dall'Agenzia del Territorio; nel comune di Cremeno il quale è contenuto nella regione agraria n.3 - (bassa Valsassina), i terreni agricoli con coltura a bosco ceduo hanno un valore di €/Ha pari a 8.300,00.

Il perito stimatore, per quanto sopraesposto, a seguito di una attenta riflessione, visto anche lo stato di manutenzione in cui si trova il terreno, la sua metratura, la posizione rispetto al centro, ritiene di prendere in giusta considerazione il seguente valore di 10.000,00 €/Ha pari a 1,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18.130,00 x 1,00 = 18.130,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.130,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.532,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, trattandosi di n.2 terreni in zona agricola, incolto produttivo (mapp. 1708) e bosco ceduo (mapp. 1709), ubicati in zona periferica rispetto al centro di Cremeno, vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato possibile trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile ai terreni oggetto della valutazione.

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato quindi un procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, decurtato successivamente in relazione alle carenze riscontrate tramite sopralluogo sul posto.

Il perito stimatore tenendo conto della metratura e delle colture dei terreni, ha ritenuto congruo assegnare al terreno al mapp. 1708 un valore di 20.000,00 €/Ha e al terreno al mapp. 1709 un valore di 10.000,00 €/Ha.

Tenendo conto anche del fatto che i terreni in questione sono attualmente di proprietà della sig.ra Valsecchi Elena per 1/4 LIVELLARIA, ai valori finali verrà apportata una decurtazione del valore di mercato pari al 20% per vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Cremeno, agenzie: Cremeno e Barzio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio (Valori agricoli medi)

DECHIARAZIONE 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	INCOLTO PRODUTTIVO	5.540,00	0,00	11.080,00	2.770,00
B	BOSCO CEDUO 3	18.130,00	0,00	18.130,00	4.532,50
				29.210,00 €	7.302,50 €

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: **€. 7.302,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.460,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.842,00**

data 01/02/2017

il tecnico incaricato
LORENZO ALBANI

