



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIPRI S.P.A.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2017

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ENNIO MARZARIO

CF:MRZNNE45H03E507L

con studio in BALLABIO (LC) VIA EINAUDI 21

telefono: 0341360096

email: ennio.marzario@italiacastingsrl.com

PEC: italiacasting_pec@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 186/2016

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

A rustico + appartamento a TORRE DE' BUSI via Mazzini 6, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà (STEFANIA BERICO)

Trattasi di fabbricato rurale di circa 2.500 mc. di vecchia costruzione in pessime condizioni, anche strutturali, composto da numerosi locali alcuni dei quali inaccessibili. Solo 4 locali, posti al 1° piano, sono abitabili e sono adibiti a cucina, soggiorno, camera da letto e bagno.

Necessita di un intervento restauro e risanamento conservativo globale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 95 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 4446509, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA RONCAGLIA, 78, piano: T-1, intestato a , derivante da DEL 30/06/1987
La verifica d'archivio svolta presso l'agenzia del territorio di Lecco ha evidenziato come l'unità immobiliare risulti priva di planimetria, è stata recuperata la busta d'archivio che contiene il solo modello di censimento, in funzione di una denuncia del 1939. La situazione degli intestati al catasto fabbricati è in linea con la situazione riscontrata essendo chiaramente sfuggiti passaggi successivi all'impianto.
- foglio 2 particella 95 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
- foglio 2 particella 95 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a e per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni

B terreno agricolo a TORRE DE' BUSI via Mazzini 6, della superficie commerciale di **16.840,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà (STEFANIA BERICO)

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 440, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 1,14 € intestato a e per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/06/1988
Coerenze: mapp. 99- mapp. 146 mapp. 828 mapp. 128 mapp. 1559
- foglio 2 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 4220, reddito agrario 1,31 € reddito dominicale 10,90 € intestato a per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da impianto meccanografico del 01/06/1988

Coerenze: mapp. 1559 mapp. 102 mapp. 828- mapp. 141 mapp. 496 mapp. 496 - mapp . 132 mapp. 1404 - mapp.

- foglio 2 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 780, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 1,61 € intestato a () per 1/1 in regime di comunione dei beni e () per 1/1 in regime di comunione dei beni
Coerenze: mapp. 1559 sentiero sentiero mapp.1559
- foglio 2 particella 1559 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 3, superficie 11400, reddito agrario 44,16 € reddito dominicale 41,21 € intestato a () per 1/1 in regime di comunione dei beni e () per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da variazione del 30/05/2014 protocollo n. LC 0053797 in atti dal 30/05/2014 (n. 53797.1/2014)
Coerenze: mapp. 95 - mapp. 99 mapp. 99 - 102 128 mapp. 237 - sentiero strada comunale via >Mazzini
variazione in seguito al frazionamento del mapp.le 103 oggetto di pignoramento
- foglio 2 particella 1560 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 300, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 1,08 € intestato a () per 1/1 in regime di comunione dei beni e () a per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da variazione del 30/05/2014 protocollo n. LC 0053797 in atti dal 30/05/2014 (n. 53797.1/2014)
Coerenze: mapp. 1559 strada via mazzini
variazione in seguito al frazionamento del mapp.le 103, oggetto di pignoramento, con destinazione ampliamento stradale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.590,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 609.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 518.415,00
Data della valutazione:	19/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () 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 pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/02/1993 a firma di Notaio Parimbelli ai nn. 65617/22838 di repertorio, iscritta il 12/02/1993 a Bergamo ai nn. 4659/733, a favore di BancoLariano spa, contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2, derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: lire 220.000.000.

Importo capitale: lire 100.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Prescritta e non rinnovata

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/02/1993 a firma di Notaio Antonio Parimbelli ai nn. 65617/22838 di repertorio, iscritta il 06/05/1993 a Bergamo ai nn. 14288/2340, a favore di Banco Lariano S.p.a., contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2, derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: lire 220.000.000.

Importo capitale: lire 100.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Atto prescritto e non rinnovato

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2010 a firma di Notaio Borsotti Monica ai nn. 127363/10630 di repertorio, iscritta il 10/05/2010 a Lecco ai nn. 24969/4652, a favore di Fipri S.p.a, contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: €150.000,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni 10 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2016 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 2334 di repertorio, trascritta il 14/10/2016 a Lecco ai nn. 45567/30279, a favore di Fipri S.p.a., contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2, derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ in regime di comunione dei beni per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1993), con atto stipulato il 08/02/1993 a firma di Notaio Antonio Parimbelli ai nn. 65616 di repertorio, trascritto il 12/02/1993 a Bergamo ai nn. 4658/3507, in forza di atto di compravendita

in regime di comunione dei beni per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1993), con atto stipulato il 08/02/1993 a firma di Notaio Antonio Parimbelli ai nn. 65616 di repertorio, trascritto il 12/02/1993 a Bergamo ai nn. 4658/3507, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000 (fino al 08/02/1993), con atto stipulato il 08/02/1993 a firma di Notaio Antonio Parimbelli ai nn. 65616 di repertorio, trascritto il 12/02/1993 a Bergamo ai nn. 4658/3507

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 26/11/2014 pubblicata sul BURL n° 21 del 20/05/2015, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali consolidati - RCC - classe tipologica B e C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi edilizi: è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i seguenti interventi di trasformazione conservativa: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia (solo per gli edifici in classe tipologica C) Gli edifici ricadenti nella classe tipologica A e B sono soggetti alle norme di cui all'art. 3.2 e: indice fondiario = esistente Rapporto di copertura = esistente Verde drenante = esistente Altezza massima = esistente Distanza fabbricati = 10 mt. Distanza dai confini = 5 mt. Destinazioni d'uso: prevalentemente residenziale. Il titolo è riferito solamente al mappale 95

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 26/11/2014 pubblicata sul BURL n° 21 del 20/05/2015, l'immobile ricade in zona ambiti destinati a verde urbano di salvaguardia. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3.9.1 descrizione: trattasi di aree, in funzione del tessuto urbano residenziale, da conservare a verde e a finalità connesse alla residenza. è consentita la realizzazione di piscine ed attrezzature sportive, manufatti di servizio nella misura massima di mq. 8,00 in legno o materiale similare. per le costruzioni esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione. Il titolo è riferito solamente al parte del mappale 1559 per circa 5.000,00 mq.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 36 del 26/11/2014 pubblicata sul BURL n° 21 del 20/05/2015, l'immobile ricade in zona Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3.9.2 del piano delle regole.. Il titolo è riferito solamente al mapp. 102 - 128 - 237 e parte residuale mapp. 1559

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere relative alla costruzione dei fabbricati sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono state effettuate opere di manutenzione ordinaria senza autorizzazione, consistenti in: - sostituzione pavimenti interni - sostituzione serramenti esterni - sostituzione protezioni esterne - sostituzione servizi igienici al fine di rendere abitabili i 4 locali posti al 1° piano del corpo di cui al mapp. 95/1 catasto fabbricati
Le difformità sono regolarizzabili mediante: DIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Opere interne e sostituzione dei serramenti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La verifica d'archivio svolta presso l'agenzia del territorio di Lecco ha evidenziato come l'unità immobiliare risulti priva di planimetria, è stata recuperata la busta d'archivio che contiene il solo modello di censimento, in funzione di una denuncia del 1939. La situazione degli intestati al catasto fabbricati è in linea con la situazione riscontrata essendo chiaramente sfuggiti passaggi successivi all'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- ACCATASTAMENTO ALL'URBANO: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RETTIFICA D'UFFICIO

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

Costi di regolarizzazione:

- : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA MAZZINI 6

RUSTICO + APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

rustico + appartamento a TORRE DE' BUSI via Mazzini 6, della superficie commerciale di **750,00** mq per la quota di:

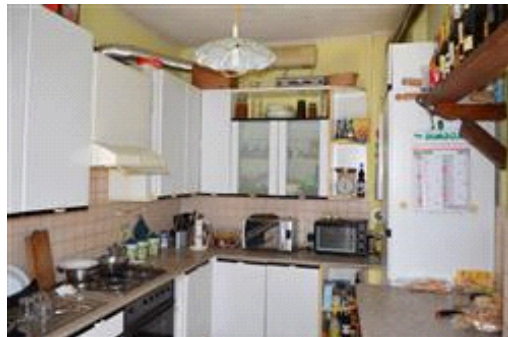
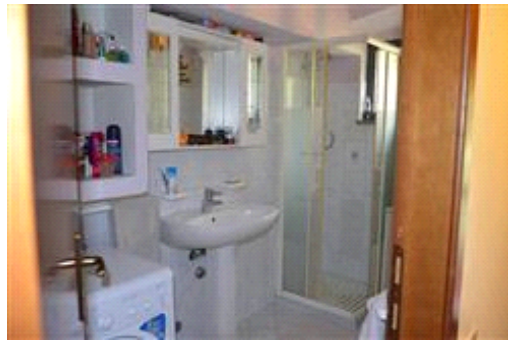
- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà ()

Trattasi di fabbricato rurale di circa 2.500 mc. di vecchia costruzione in pessime condizioni, anche strutturali, composto da numerosi locali alcuni dei quali inaccessibili. Solo 4 locali, posti al 1° piano, sono abitabili e sono adibiti a cucina, soggiorno, camera da letto e bagno.

Necessita di un intervento restauro e risanamento conservativo globale

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 95 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 4446509, categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA RONCAGLIA, 78, piano: T-1, intestato a **DAMO GIUSEPPE, DI GIUSEPPE DAMO NEREO, DI GIUSEPPE** derivante da **DEL 30/06/1987**
 La verifica d'archivio svolta presso l'agenzia del territorio di Lecco ha evidenziato come l'unità immobiliare risulti priva di planimetria, è stata recuperata la busta d'archivio che contiene il solo modello di censimento, in funzione di una denuncia del 1939. La situazione degli intestati al catasto fabbricati è in linea con la situazione riscontrata essendo chiaramente sfuggiti passaggi successivi all'impianto.
- foglio 2 particella 95 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a **per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni**, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1988
- foglio 2 particella 95 sub. 3 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, superficie 0, intestato a **per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. solo per la parte abitata - in generale mancanti mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. solo la parte abitata mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

plafoni: realizzati in intonaco di cemento. solo la parte abitata mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. solo la parte abitata scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in pietra mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di gres mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: interna con rivestimento in sasso. solo la parte abitata mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: stufa con alimentazione in legna molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in pietra scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: tegole a canale costruita in cotto molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in pietra scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: legno scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in legno molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
superficie lorda di pavimento calcolata sul volume vuoto per pieno	2.500,00	x	30 %	=	750,00
Totale:	2.500,00				750,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

€ 600,00 / mq. X 750 MQ.potenziali

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **450.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 450.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 450.000,00**

BENI IN TORRE DE' BUSI VIA MAZZINI 6

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TORRE DE' BUSI via Mazzini 6, della superficie commerciale di **16.840,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ()
- 500/1000 di piena proprietà ()

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 440, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 1,14 € intestato a per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da impianto meccanografico DEL 01/06/1988
Coerenze: mapp. 99- mapp. 146 mapp. 828 mapp. 128 mapp. 1559
- foglio 2 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 4220, reddito agrario 1,31 € reddito dominicale 10,90 € intestato a per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da impianto meccanografico del 01/06/1988
Coerenze: mapp. 1559 mapp. 102 mapp. 828- mapp. 141 mapp. 496 mapp. 496 - mapp . 132 mapp. 1404 - mapp.
- foglio 2 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 780, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 1,61 € intestato a per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni
Coerenze: mapp. 1559 sentiero sentiero mapp.1559
- foglio 2 particella 1559 (catasto terreni), qualita/classe vigneto - 3, superficie 11400, reddito agrario 44,16 € reddito dominicale 41,21 € intestato a per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da variazione del 30/05/2014 protocollo n. LC 0053797 in atti dal 30/05/2014 (n. 53797.1/2014)
Coerenze: mapp. 95 - mapp. 99 mapp. 99 - 102 128 mapp. 237 - sentiero strada comunale via >Mazzini
variazione in seguito al frazionamento del mapp.le 103 oggetto di pignoramento
- foglio 2 particella 1560 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 300, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 1,08 € intestato a per 1/1 in regime di comunione dei beni e per 1/1 in regime di comunione dei beni , derivante da variazione del 30/05/2014 protocollo n. LC 0053797 in atti dal 30/05/2014 (n. 53797.1/2014)
Coerenze: mapp. 1559 strada via mazzini

variazione in seguito al frazionamento del mapp.le 103, oggetto di pignoramento, con destinazione ampliamento stradale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreni in parte antistante e circostante il caseggiato adibito a giardino, in cattive condizioni d'uso ed in maggior parte boscato in ripida pendenza, con destinazione urbanistica che non prevede nessuna possibilità di sfruttamento edilizio. Presenta una superficie catastale complessiva di mq. 17.140 di cui mq. 300 (mapp. 1560) destinato ad ampliamento stradale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni	16.840,00	x	100 %	=	16.840,00
Totale:	16.840,00				16.840,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valore attribuito al mq. 10,00 euro. x 16.840 mt.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **168.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 168.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 168.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è proceduto nella stima tenendo presenti le seguenti caratteristiche:

- la destinazione urbanistica dell'area
- lo stato di viabilità e dei servizi di trasporto
- la vicinanza di infrastrutture pubbliche
- l'ubicazione dell'immobile

- le particolari caratteristiche ambientali
- il livello di prospicenza, esposizione e luminosità
- i caratteri architettonici
- il grado di finitura interno ed esterno
- lo stato di manutenzione
- l'altezza interna utile
- la dotazione di parcheggi
- l'interesse del mercato immobiliare
- lo stato di possesso dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Torre de Busi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico + appartamento	750,00	0,00	450.000,00	450.000,00
B	terreno agricolo	16.840,00	0,00	168.400,00	168.400,00
				618.400,00 €	618.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 609.900,00**

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: **€ 91.485,00**

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:	€ 518.415,00

data 19/09/2017

il tecnico incaricato
ENNIO MARZARIO