



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 57/2018

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

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
AVV. MIRIAM BRUSADELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LORENZO ALBANI**

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



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2018

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **29,00** mq [REDACTED] (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

TRATTASI DI BOX AVENTE ALTEZZA INTERNA DI ML. 2,90 AL QUALE SI ACCEDE DAL CORTILE AL MAPPALE 3217. ATTRAVERSO UNA PORTA POSTA A NORD SI ACCEDE AL RIPOSTIGLIO AL SUB 702.

P.S.: PER ACCEDERE AL CORTILE AL MAPPALE 3217 SUDETTO DALLA STRADA COMUNALE E' NECESSARIO, VARCATO IL CANCELLO IN FERRO, ATTRAVERSARE MEDIANTE UN PASSAGGIO ESISTENTE UNA SERIE DI MAPPALI (INDICATI NELL'ESTRATTO MAPPA) DI ALTRA PROPRIETA'. NON E' DATO SAPERE SE VI SIA UN DIRITTO DI PASSO SANCITO CON ATTO NOTARILE. ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO, PARTE ESECUTATA RIFERISCE CHE SI TRATTA DI UN PASSAGGIO ESISTENTE DA SEMPRE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90 ML. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1716 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA 17, piano: T, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERA, FRAZIONAMENTO E FUSIONE  
Coerenze: CORTILE, LOCALE CALDAIA, SUB 703, SUB 702, MAPPALE 466  
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.

**B** appartamento a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **95,00** mq p [REDACTED]

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO PRIMO DI UNA FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA ED UN BALLATOIO. COMPLETA L'ALLOGGIO IN OGGETTO DUE RIPOSTIGLI AL PIANO TERRA ENTRAMBI ACCESSIBILI DAGLI ATRI COMUNI AL PIANO TERRA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,30 ML. - RIPOSTIGLIO PIANO TERRA H. 2,50 ML. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1716 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA 17, piano: T-1, intestato a (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*) , derivante da VARIAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE.  
Coerenze: ATRIO COMUNE, MAPP 466, MAPP 1716 SUB 701, MAPP 1716 SUB 703

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.

**C** appartamento a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **100,00** mq per [REDACTED]

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO SECONDO DI UNA FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA ED UN BALLATOIO. COMPLETA L'ALLOGGIO IN OGGETTO UN RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE DALL'ATRIO COMUN E DAL LOCALE CALDAIA AL PIANO TERRA.



LOTTO 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 2,75 ML..Identificazione catastale:

- Foglio 4 particella 1716 sub.703, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA 17, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE.  
Coerenze: LOCALE CALDAIA, MAPP 456, MAPP 3042, ATRIO COMUNE, SUB 702, SUB 701

LOTTO 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.

**D terreno residenziale** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17 p [REDACTED]  
( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE ANTISTANTE IL FABBRICATO AL MAPPALE 1716 OVE SI TROVANO GLI ALLOGGI E L'AUTORIMESSA FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO 5.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3217 (catasto terreni), partita 2096, qualita/classe PRATO 1, superficie 170, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,61 €, derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROTOCOLLO 78571 (SUCCESSIONE C [REDACTED])  
Coerenze: MAPPLE 1858, 1687, 453, 455, 1716, 3219, 3218

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

**E terreno residenziale** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17 p [REDACTED]  
( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE ADIACENTE IL MAPPALE 3217 CON SOPRSTANTE EDIFICIO AD UN PIANO (NON ACCATASTATO) UTILIZZATO COME DEPOSITO ATTREZZI DELLA SUOERFICIE DI CIRCA 18 MQ.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1858 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 260, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE DEL 20.12.1995 PROT. LC0086422  
Coerenze: FOSSO, MAPPALE 547, 1687, 3217, 3218, 1859

Presenta una forma TRAPEZOIDALE REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE), un'orografia PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO ,arboree: ALBERI DA FRUTTO ,Il terreno

**F deposito artigianale** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **19,00** mq pe [REDACTED]

TRATTASI DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CANTINA RIPOSTIGLIO DI MODESTE DIMENSIONI E RENDITA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1716 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 01.07.2014 DI TALE SUBALTERNO NON RISULTA REPERIBILE LA SCHEDA MA ESCLUSIVAMENTE LA VISURA POICHE' RISULTA SCHEDA CHIUSA CON ERRORE. SI E' PROCEDUTO D'UFFICIO SENZA RICHIEDERE AUTORIZZAZIONE (PENSANDO DI FARE COSA GRADITA), ALL'INOLTRO IN CATASTO DI REGOLARE ISTANZA DI VERIFICA ED EVENTUALE CARICAMENTO DELA SCHEDA IN OGGETTO

LOTTO 4

**G deposito artigianale** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **55,00** mq p [REDACTED]

TRATTASI DI DEPOSITO-RIPOSTIGLIO DISPOSTO SU DUE LIVELLI COMUNICANTI TRA LORO MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA E CONFINANTE CON IL FABBRICATO



LOTTO 4

AL MAPPALE 432 LUNGO IL LATO SUD E CON IL MAPPALE 1666 SUL LATO NORD.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala ESTERNA. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 436 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA SNC, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09.11.2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

NON IN VENDITA

~~**A** terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la quota di 1/4 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).~~~~TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DIMENSIONI DI QUASI UN ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.~~

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 833 (catasto terreni), partita 950, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7650, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 7,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE DI CIRESA TONINO DEL 25.08.1997 PROTOCOLLO LC0004363  
Coerenze: MAPPALI 556, 832, 1365, 1366, 1367, 1368, 1371, 831, 1440, 828, 1646, 1454

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

LOTTO 6

**B** terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la quota di 1/4 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DI LIMITATE DIMENSIONI, INSERITO NEL PGT VIGENTE PARTE IN AMBITO DI RILEVANZA ECOLOGICA NON BOSCATO NORMATO DALL'ART. 119 DELLE NTA E PARTE IN ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1948 (catasto terreni), partita 2220, qualità/classe PRATO ARBOR 3, superficie 1070, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE  
Coerenze: MAPPALI 1944, 1946, 4256, 4213, 2205

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

**C** terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la quota di 1/4 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI UN QUARTO DI ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2047 (catasto terreni), partita 1504, qualità/classe PASCOLO ARB U, superficie 2020, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE  
Coerenze: MAPPALI 3728, 2935, 3300, 2936

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia PENDENTE il terreno

**D** terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la quota di 1/4 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*).

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE (TRAPEZOIDALE MA MOLTO ALLUNGATA) E DIMENSIONI DI QUASI UN ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

Identificazione catastale:



foglio 9 particella 2225 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 8850, reddito agrario 2,74 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE DI C [REDACTED]

Coerenze: VALLE FRAGONERA, MAPPALI 2226, 2224

Presenta una forma IRREGOLARE ALLUNGATA, un'orografia PENDENTEII terreno

**E terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI MEZZO ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2267 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4320, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE DI C [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 1374, 2234, 2235, 2236, 2268

Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia PENDENTEII terreno

**F terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la q [REDACTED] proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI MEZZO ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2268 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4320, reddito agrario 1,31 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE DI C [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 2267, 2236, 2237, 2269

Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEII terreno

**G terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la q [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2935 (catasto terreni), partita 1504, qualita/classe PRATO ARBOR 4, superficie 450, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE DI C [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 2048, 2692, 3152, 3307, 2047

Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia NON PIANEGGINATEII terreno

**H terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la q [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2936 (catasto terreni), partita 1504, qualita/classe BOSCO CEDUO 1,

LOTTO 5



superficie 1800, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE DI [REDACTED]  
Coerenze: MAPPALI 3728, 2047, 3308, 2082

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

**I terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per [REDACTED] proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3300 (catasto terreni), partita 2220, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1200, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 2047, 3307, 2046, 3308

Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

**J terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3307 (catasto terreni), partita 2220, qualita/classe PRATO ARBOR 4, superficie 320, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 2935, 3152, 2046, 3300

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

**K terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DI DIMENSIONI LIMITATE, INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3308 (catasto terreni), partita 2220, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1070, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 2936, 3300, 2046, 2043, 2546, 2082

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

**A terreno agricolo** a CRANDOLA VALSASSINA per [REDACTED] ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE CHE LAMPIA LA STRADA DELLA COMIA ED INSERITO NEL VIGENTE PGT IN ZONA PER AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE. REGOLATO DALL'ART. 28 .

Su tali aree non sono ammessi interventi e lavori per la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di quelli

strettamente necessari per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di forestali.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1075 (catasto terreni), partita 67, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie [REDACTED]



2700, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROT. 8715  
 Coordinate: MAPPALI 1074, 1072, STRADA DELLA COMIA, 2203, 1092, 1091, 1078, 1077, 1076, 1076

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

**B** terreno agricolo a CRANDOLA VALSASSINA [REDACTED] ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 81 restanti  
 TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE CHE LAMBE SCE LA STRADA DELLA COMIA ED INSERITO NEL VIGENTE PGT IN ZONA UE1 AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE. REGOLATO DALLE NTA ALL'ART. 28 .

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2083 (catasto terreni), partita 3618, qualita/classe PRATO 5, superficie 410, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA SUCCESSIONE CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROT. 8715

**C** terreno agricolo a CRANDOLA VALSASSINA [REDACTED] ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 81 restanti  
 TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE ED INSERITO NEL VIGENTE PGT IN ZONA UE1 AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE. REGOLATO DALLE NTA ALL'ART. 28 .

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2203 (catasto terreni), partita 67, qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 500, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA SUCCESSIONE CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROT. 8715

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>298,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.111,23</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 92.111,23</b>
Data della valutazione:	<b>13/02/2019</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 187755,26.

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

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

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 61726,63.

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

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/09/2017 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 963/13417 di repertorio, iscritta il 26/10/2017 a Lecco ai nn. 12224/1960, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate - garanzia del debito.

Importo ipoteca: 88488,24.

Importo capitale: 44244,12.

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

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/09/2008 a firma di NOTAIO DANIELE MINUSSI ai nn. 138833 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a Lecco ai nn. 14828/3080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 348500.

Importo capitale: 205000.

La formalità è riferita solamente a FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 701-702-703.

ANNOTATA DI MODIFICA DI PRECEDENTE FINANZIAMENTO CON ANNOTAZIONE DEL 06 LUGLIO 2011 NN. 10034/1514

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di [REDACTED] a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 23/02/1998 a LECCO ai nn. 16 VOL 240, trascritto il 20/03/1999 a Lecco ai nn. 3136/2250, in forza di SUCCESSIONE [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 1-2 OLTRE AD ALTRI TERRENI E FABBRICATI INSERITI NEL PRESENTE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA [REDACTED], con atto stipulato il 20/07/2000 a firma di ai nn. di repertorio, registrato il 09/01/2001 a LECCO ai nn. 85/VOL 275, trascritto il 16/12/2002 a Lecco ai nn. 19992/14212, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 701-702-703 OLTRE AD ALTRI TERRENI E FABBRICATI INSERITI NEL PRESENTE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di DIVISIONE PER ATTO DEL NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE (dal 04/04/2014), con atto stipulato il 04/04/2014 a firma di NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE ai nn. 21942 di repertorio, registrato il 09/01/2001 a LECCO ai nn. 85/VOL 275, trascritto il 02/05/2014 a Lecco ai nn. 4852/3757, in forza di DIVISIONE PER ATTO DEL NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE.

Il titolo è riferito solamente a FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 701-702-703 OLTRE AD ALTRI TERRENI E FABBRICATI INSERITI NEL PRESENTE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE QUALI: 833-1858-1948-2047-2225-2267-2268-2935-2936-3217-3300-3307-3308 IN COMUNE DI CORTENOVA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di DIVISIONE PER ATTO DEL NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE (dal 04/04/2014), con atto stipulato il 04/04/2014 a firma di NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE ai nn. 21942 di repertorio, registrato il 09/01/2001 a LECCO ai nn. 85/VOL 275, trascritto il 02/05/2014 a Lecco ai nn. 4852/3757, in forza di DIVISIONE PER ATTO DEL NOTAIO PANZERI PAOLO DI GALBIATE.

Il titolo è riferito solamente a FG. 9 MAPPALI 1075-2203-2083 DI CATASTO TERRENAI IN COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA.

RISULTA PROPRIETARIO PER LA QUOTA [REDACTED] CORTENOVA IL 28.01.1916

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. IMMOBILE ANTE 1967.**



Il titolo è riferito solamente a FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 701-702-703.

IL SUB 708 RICHIAMATO NEL PIGNORAMENTO DALLE RISULTANZE CATASTALI E' STATA CHIUSA CON ERRORE QUINDI NON E' RILASCIABILE. PLANIMETRIA NON ABBINATA

LICENZA EDILIZIA N. **165/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRALZO DI FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 06/03/1968 con il n. 165 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG. 15 MAPPALE 1716 CHE AD OGGI RISULKTA ACCATASTATO COME FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 701-702-703

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 39 DEL 17/12/2014, l'immobile ricade in zona B3 - DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 85 - TIPO DI VINCOLI ART. 113 RETICOLI IDRICI PRINCIPALI E MINORE, ZONE A RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO. Il titolo è riferito solamente al FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 701-702-703-708 , MAPPALE 436

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 39 DEL 17/12/2014, l'immobile ricade in zona E3 AREE BOSCADE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 96 - ART. 119 AREE DI RILEVANZA ECOLOGICA NON BOSCADE. Il titolo è riferito solamente al FG. 9 MAPPALI 833-1858-3217-1948-2047-2225-2267-2268-2935-2936-3300-3307-3308

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 10 DEL 09.05.2013 - COMUNE DI CRANDOLA VALSASSINA, l'immobile ricade in zona UE1 AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 28 DELLE NTA. Il titolo è riferito solamente al FG.9 MAPALI 1075-2083-2203

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ALCUNE DIFFERENZE SULLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI NELL'IMMOBILE AL PIANO SECONDO (NON INCICATO IL CORRIDOIO DI DISIMPEGNO)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PER VARIANTI INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €1.000,00
- ONERI DI OBLAZIONE (PRESUNTI): €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 703

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA L'INDICAZIONE DEL LOCALE RICAVATO AL PIANO TERRA NEL RIPOSTIGLIO CHE FUNGE ANCHE DA AREA DI PASSAGGIO ED ACCESSO AGLI APPARTAMENTI SOPRASTANTI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE DELLA SCHEDA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO: €500,00
- ONERE OBLATIVO PER RITARDATA PRESENTAZIONE (PRESUNTO): €500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a FG. 4 MAPPALE 1716 SUB 703

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORTENOVA VIA A. VOLTA 17

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

LOTTO 2

**box singolo** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **29,00** mq per la  
 TRATTASI DI BOX AVENTE ALTEZZA INTERNA DI ML. 2,90 AL QUALE SI ACCEDE DAL CORTILE AL MAPPALE 3217. ATTRAVERSO UNA PORTA POSTA A NORD SI ACCEDE AL RIPOSTIGLIO AL SUB 702.

P.S.: PER ACCEDERE AL CORTILE AL MAPPALE 3217 SUDETTO DALLA STRADA COMUNALE E' NECESSARIO, VARCATO IL CANCELLO IN FERRO, ATTRAVERSARE MEDIANTE UN PASSAGGIO ESISTENTE UNA SERIE DI MAPPALI (INDICATI NELL'ESTRATTO MAPPA) DI ALTRA PROPRIETA'. NON E' DATO SAPERE SE VI SIA UN DIRITTO DI PASSO SANCITO CON ATTO NOTARILE. ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO, PARTE ESECUTATA RIFERISCE CHE SI TRATTA DI UN PASSAGGIO ESISTENTE DA SEMPRE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90 ML.  
 .Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1716 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA 17, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERA, FRAZIONAMENTO E FUSIONE  
 Coerenze: CORTILE, LOCALE CALDAIA, SUB 703, SUB 702, MAPPALE 466

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.

### 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

### SERVIZI

asilo nido

mediocre



biblioteca

nella media



centro commerciale

al di sotto della media



centro sportivo

mediocre



cinema

mediocre



farmacie	nella media	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	scarso	
piscina	scarso	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	scarso	
spazi verde	al di sotto della media	
supermercato	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ML	al di sopra della media	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI BOX AVENTE ALTEZZA INTERNA DI ML. 2,90 AL QUALE SI ACCEDE DAL CORTILE AL MAPPALE 3217. ATTRAVERSO UNA PORTA POSTA A NORD SI ACCEDE AL RIPOSTIGLIO AL SUB 702. L'ILLUMINAZIONE INTERNA AVVIENE MEDIANTE LAMPADA ALIMENTATA DA CAVI A VISTA.

P.S.: PER ACCEDERE AL CORTILE AL MAPPALE 3217 SUDETTO DALLA STRADA COMUNALE E' NECESSARIO, VARCATO IL CANCELLO IN FERRO, ATTRAVERSARE MEDIANTE UN PASSAGGIO ESISTENTE UNA SERIE DI MAPPALI (INDICATI NELL'ESTRATTO MAPPA) DI ALTRA PROPRIETA'. NON E' DATO SAPERE SE VI SIA UN DIRITTO DI PASSO SANCITO CON ATTO NOTARILE. ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO, PARTE ESECUTATA RIFERISCE CHE SI TRATTA DI UN PASSAGGIO ESISTENTE DA SEMPRE.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : BASCULANTE realizzati in METALLO	mediocre	
---	----------	--



*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

mediocre 

*pavimentazione esterna*: realizzata in BATTUTO DI CEMENTO

mediocre 

Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI.

mediocre 

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
BOX	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, al momento non abitato, ed ubicato in zona comoda vista la sua localizzazione posta nei pressi del centro storico di Cortenova a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Il listino del mercato immobiliare di Primaluna e provincia in Lecco frazione Cortenova attribuisce ai box un valore variabile tra i € 10.000,00-13.000,00.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 8.000,00 che a seguito della decurtazione del 5% diventa € 7.600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 262,07 = **7.600,03**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.600,03**



NON IN VENDITA

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la c...

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DIMENSIONI DI QUASI UN ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN PUNTO BOSCAI ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 833 (catasto terreni partita 5) qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7650, reddito agrario 2,37 €, reddito dominicale 7,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MURTO PER SUCCESSIONE DI ...

Coerenze: MAPPAL... 832, 1365, 1366, 1367, 1368, 1371, 831, ... 828, 1646, 1454

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacia	mediocre	
municipio	scarso	
negozi al dettaglio	scarso	
ospedale	scarso	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada	scarso	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILIARE:

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

Firmato Da: ALBANI LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 273f4fbd123dafb6be5920eb586a50c3



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DIMENSIONI DI QUASI UN ETTERO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE LNTA.

NON IN VENDITA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO MA CON UNA DISCRETA RENDITA CATASTALE, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 19.125,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>19.125,00</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 19.125,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 4.781,25</b>

NON IN VENDITA

BENI IN CRANDOLA VALSASSINA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CRANDOLA VALSASSINA per la

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE CHE CAMBISCE LA STRADA DELLA COMIA ED INSERITO NEL VIGENTE PGT IN ZONA NEI AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE. REGOLATO DALLE LNTA ALL'ART. 28 .

Su tali aree non sono ammessi interventi edilizi per la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di quelli

strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di forestali.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1075 (catasto terreni), partita 67, qualità/cassa BOSCO CEDUO 1, superficie 2700, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROT. 8715  
Coerenze: MAPPALE 1074, 1072, STRADA DELLA COMIA, 2203, 1092, 1091, 1078, 1077, 1076, 1046

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA E ALPE GIUMELLO.

**SERVIZI**

farmacie  
 municipio  
 negozi al dettaglio  
 spazi verde  
 ospedale  
 verde attrezzato  
 vigili del fuoco



**COLLEGAMENTI**

autobus  
 autostrada  
 superstrada  
 tangenziale



**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE CHE LAMINISCE LA STRADA DELLA COMIA ED INSERTIO NEL VIGENTE PGT IN ZONA UE1 AMBIENTI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE REGOLATO DALLE NTA ALL'ART. 28 .

Su tali aree non sono ammessi interventi edilizi per la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di quelli strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di forestali.

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SUPPLOTTO VALUTAZIONE:**

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E LE SUE LIMITATE DIMENSIONI, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 6.750,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI



SUPERFICIE),

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:

6.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

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

€ 6.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 1.380,00

LOTTO 2

BENI IN CORTENOVA VIA A. VOLTA 17

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **95,00** mq per la

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO PRIMO DI UNA FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA ED UN BALLATOIO. COMPLETA L'ALLOGGIO IN OGGETTO DUE RIPOSTIGLI AL PIANO TERRA ENTRAMBI ACCESSIBILI DAGLI ATRI COMUNI AL PIANO TERRA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,30 ML. - RIPOSTIGLIO PIANO TERRA H. 2,50 ML..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1716 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA 17, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE.  
Coerenze: ATRIO COMUNE, MAPP 466, MAPP 1716 SUB 701, MAPP 1716 SUB 703

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.

### 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

### SERVIZI

asilo nido

mediocre



biblioteca

nella media



centro commerciale

al di sotto della media



centro sportivo

mediocre



cinema

mediocre



farmacie

nella media



municipio

buono



negozi al dettaglio

nella media



ospedale

scarso



parco giochi	scarso	
piscina	scarso	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	scarso	
spazi verde	al di sotto della media	
supermercato	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ML	al di sopra della media	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO PRIMO DI UNA FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA ED UN BALLATOIO. COMPLETA L'ALLOGGIO IN OGGETTO DUE RIPOSTIGLI AL PIANO TERRA ENTRAMBI ACCESSIBILI DAGLI ATRI COMUNI AL PIANO TERRA.

L'ALLOGGIO AL PIANO PRIMO SI COMPONE DI UN INGRESSO CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE ED UN BAGNO. OLTRE AL BALLATOIO DI ACCESSO SUL LATO EST, IL SOGGIORNO E LA CAMERA MATRIMONIALE SUL LATO OVEST SI AFFACCIANO SU DUE BALCONI CHE GODONO DI UNA BELLA VISTA SUI MONTI DELLA VALSASSINA.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in TUTTO L'APPARTAMENTO realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. al di sotto della media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. al di sotto della media 

*termico*: centralizzato con alimentazione in PELLETTI i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. al di sotto della media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	E	95,00	x	100 %	=	95,00
RIPOSTIGLI						
<b>Totale:</b>		<b>95,00</b>				<b>95,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, al momento non abitato, ed ubicato in zona comoda vista la sua localizzazione posta nei pressi del centro storico di Cortenova a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ad abitazioni di tipo analogo un valore al mq di superficie pari a € 500,00 e i 700,00 circa.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Cortenova attribuisce per edifici di età



superiore ai trenta anni, un valore di € 600,00-800,00 al mq di superficie.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 600,00 al mq. di superficie che diventa € 570,00 per la decurtazione sopradescritta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,00 x 570,00 = **54.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.150,00**

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA  
**TERRENO AGRICOLO**  
 DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la quota di 1/1000

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DI LIMITATE DIMENSIONI, INSERITO NEL PGT VIGENTE PARTE IN AMBITO DI RILEVANZA ECOLOGICA NON BOSCATO NORMATO DALL'ART. 119 DELLE NTA E PARTE IN ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1948 (catasto terreni), partita 2220, qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 1070, reddito agrario 1,66 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE

Coerenze: MAPPALI 1944, 1946, 4256, 4213, 2205

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie



municipio



negozi al dettaglio



ospedale



spazi verde



vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autobus



autostrada	molto scarso	
superstrada	scarso	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DI LIMITATE DIMENSIONI, INSERITO NEL PGT VIGENTE PARTE IN AMBITO DI RILEVANZA ECOLOGICA NON BOSCATO NORMATO DALL'ART. 119 DELLE NTA E PARTE IN ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

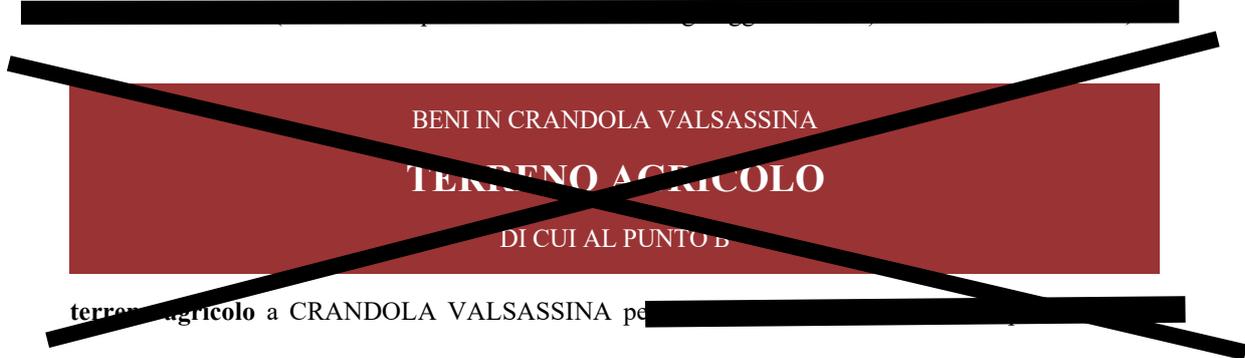
TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, COMUNQUE NEI PRESSI DELLA STRADA PROVINCIALE, MA CON UNA DISCRETA RENDITA CATASTALE, VISTA ANCHE LA DUPLICE APPARTENENZA A DUE DISTINTE ARRE DEL PGT; SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 2675,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.675,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.675,00**



DATO OSCURATO  
TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE CHE LAMBISCE LA STRADA DELLA  
COMIA ED INSERTIO NEL VIGENTE PGT IN ZONA UE1 AMBITI DI SALVAGUARDIA E  
VALENZA AMBIENTALE. REGOLATO DALLE NTA ALL'ART. 28 .

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 2083 (catasto terreni), partita 3618, qualita/classe PRATO 5, superficie 410,  
reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,38 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
derivante da DENUNCIA SUCCESSIONE CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROT. 8/15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il  
traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione  
primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALBASSINA E ALPE  
GIUMELLO.

SERVIZI

farmacie

scarso

municipio

scarso

negozi al dettaglio

molto scarso

spazi verde

buono

ospedale

molto scarso

verde attrezzato

scarso

vigili del fuoco

scarso

COLLEGAMENTI

autobus

mediocre

autostrada

nessimo

superstrada

scarso

tangenziale

molto scarso

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE ED INSERTIO NEL VIGENTE PGT IN ZONA  
UE1 AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALENZA AMBIENTALE. REGOLATO DALLE NTA  
ALL'ART. 28 .

Sulle aree non sono ammessi interventi edilizi per la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di  
quelli

strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di forestali.



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONE:

Procedimento di stima *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E LE SUE LIMITATE DIMENSIONI, SI RITENE CONVENIEN-TE ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 1.025,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.025,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.025,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 209,60**

BENI IN CORTENOVA VIA A. VOLTA 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO C

**appartamento** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO SECONDO DI UNA FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA ED UN BALLATOIO. COMPLETA L'ALLOGGIO IN OGGETTO UN RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE DALL'ATRIO COMUN E DAL LOCALE CALDAIA AL PIANO TERRA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 2,75 ML..Identificazione catastale:

- Foglio 4 particella 1716 sub.703, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA 17, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE.  
Coerenze: LOCALE CALDAIA, MAPP 456, MAPP 3042, ATRIO COMUNE, SUB 702, SUB 701

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1968.

## 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.



SERVIZI

asilo nido	mediocre	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	mediocre	
cinema	mediocre	
farmacie	nella media	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	scarso	
piscina	scarso	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	scarso	
spazi verde	al di sotto della media	
supermercato	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ML	al di sopra della media	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO SECONDO DI UNA FABBRICATO DI TRE PIANI FUORI TERRA AL QUALE SI ACCEDE MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA ED UN BALLATOIO. COMPLETA L'ALLOGGIO IN OGGETTO UN RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA ACCESSIBILE DALL'ATRIO COMUN E DAL LOCALE CALDAIA AL PIANO TERRA.

L'ALLOGGIO AL PIANO SECONDO SI COMPONE DI UN INGRESSO/DISIMPEGNO, CUCINA,



SOGGIORNO, DUE CAMERE ED UN BAGNO. OLTRE AL BALLATOIO DI ACCESSO SUL LATO EST, IL SOGGIORNO E LA CAMERA MATRIMONIALE SUL LATO OVEST SI AFFACCIANO SU DUE BALCONI CHE GODONO DI UNA BELLA VISTA SUI MONTI DELLA VALSASSINA.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno al di sotto della media 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media 

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica al di sotto della media 

*rivestimento interno*: posto in TUTTO L'APPARTAMENTO realizzato in intonaco di cemento al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. al di sotto della media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. al di sotto della media 

*termico*: centralizzato con alimentazione in PELLETTI i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. al di sotto della media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
APPARTAMENTO RIPOSTIGLIO	E 100,00	x 100 %	= 100,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, al momento non abitato, ed ubicato in zona comoda vista la sua localizzazione posta nei pressi del centro storico di Cortenova a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Le agenzie immobiliari della zona attribuiscono ad abitazioni di tipo analogo un valore al mq di superficie pari a € 500,00 e i 700,00 circa.

Il listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia in Cortenova attribuisce per edifici di età superiore ai trenta anni, un valore di € 600,00-800,00 al mq di superficie.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 650,00 al mq. di superficie che diventa € 620,00 per la decurtazione sopradescritta.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 620,00 = **62.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.000,00**

LOTTO 5

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI UN QUARTO DI ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

## Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2047 (catasto terreni), partita 1504, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 2020, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE

Coerenze: MAPPALI 3728, 2935, 3300, 2936

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia PENDENTEIl 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.



SERVIZI

farmacie  
 municipio  
 negozi al dettaglio  
 ospedale  
 spazi verde  
 vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

autobus  
 autostrada  
 superstrada  
 tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI UN QUARTO DI ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 5050,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>5.050,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 5.050,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.525,00</b>



BENI IN CRANDOLA VALSASSINA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CRANDOLA VALSASSINA per [redacted] \*

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE ED INERTIO NEL VIGENTE PGT IN ZONA UE1 AMBITI DI SALVAGUARDIA E VIGILANZA AMBIENTALE. REGOLATO DALLE NTA ALL'ART. 28.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2203 (catasto terreni), partita 67, quarta classe INCOLT PROD U, superficie 200, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,01 €, in quanto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DEFENSA SUCCESSIONE CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROT. 8715

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono situati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione pubblica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA E LA FORTIFICAZIONE DI RUMELLO.

SERVIZI

famiglia	scarso	
municipali	scarso	
negozi al dettaglio	molto scarso	
spazi verde	ottimo	
ospedale	molto scarso	
verde attrezzato	scarso	
vigili del fuoco		

COLLEGAMENTI

autobus	mediocre	
autostrada	pessimo	
superstrada	scarso	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panorama:	nella media	
impianti tecnici:	scarso	
costo di manutenzione generale:	nella media	



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE CHE LAMBISCE LA STRADA DELLA COMIA ED INDIRIZIO NEL VIGENTE PGT IN ZONA UE1 AMBITI DI SALVA GUARDIA E VALENZA AMBIENTALE. REGOLATO DALLE NTA ALL'ART. 28 .

Su tali aree non sono ammessi interventi edilizi per la realizzazione di nuovi fabbricati ad eccezione di quelli

strettamente necessarie per la manutenzione, la manutenzione dei luoghi e le attività di forestali.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E LE SUE LIMITATE DIMENSIONI, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 1.000,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 204,50**

BENI IN CORTENOVA VIA A. VOLTA 17

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno residenziale** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17 p. [REDACTED] \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE ANTISTANTE IL FABBRICATO AL MAPPALE 1716 OVE SI TROVANO GLI ALLOGGI E L'AUTORIMESSA FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO 5.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3217 (catasto terreni), partita 2096, qualita/classe PRATO 1, superficie 170, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,61 €, derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI CAUSA MORTE DEL 09.07.2000 PROTOCOLLO 78571 (SUCCESIONE [REDACTED])  
Coerenze: MAPPLE 1858, 1687, 453, 455, 1716, 3219, 3218

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



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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesagistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	mediocre	
cinema	mediocre	
farmacie	nella media	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	scarso	
piscina	scarso	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	scarso	
spazi verde	al di sotto della media	
supermercato	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ML	al di sopra della media	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE ANTISTANTE IL FABBRICATO AL MAPPALE 1716 OVE SI TROVANO GLI ALLOGGI E L'AUTORIMESSA FACENTI PARTE DEL PRESENTE LOTTO 5.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.500,00**

NON IN VENDITA

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA  
**TERRENO AGRICOLO**  
 DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA**

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE (TRAPEZOIDALE MA MOLTO ALLUNGATA) E DIMENSIONI DI QUASI UN ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 DEFINITO DALL'ART. 96 DELLE N.P.U.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2225 (catasto terreni), qualità/classificazione BOSCO CEDUO 3, superficie 8850, reddito agrario 2,74 €, reddito dominante 2,29 €, impostato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI FORTE PER SUCCESSIONE DI

Coerenze: VALLE FRAGONERA, MAPPALE 1716, 2224

Presenta una forma IRREGOLARE ALLUNGATA, un'orografia PENDENTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi di dettaglio
- ospedali
- verde



sigili del fuoco

scarso 

CONNESSIONI

autobus

scarso 

autostrada

molto scarso 

superstrada

scarso 

tangenziale

molto scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE (TRAPEZOIDALE MA MOLTO ALLUNGATA) E DIMENSIONI DI QUASI UN ETTORE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 10 DELLE NTA.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E IL DIRITTO DEL CONDENTE DA PARTE DEL COMUNE DI CORTENOVA, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 8.850,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 100 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.212,50**

NON IN VENDITA

**TERRENI IN CORTENOVA VIA ...**  
**TERRENO RESIDENZIALE**



DI CUI AL PUNTO E

terreno residenziale a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17

TRATTASI DI TERRENO PIANEGGIANTE ADIACENTE IL MAPPALE 3217 CON SOPRASTANTE EDIFICIO AD UN PIANO (NON ACCATASTATO) UTILIZZATO COME DEPOSITO ATTREZZI DELLA SUPERFICIE DI CIRCA 18 MQ.

Identificazione catastale:

- foglio particella 1858 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 260, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TIPO MAPPALE DEL 20.12.1995 PROT. LCO/16422  
Coerenze: FOLIO, MAPPALE 547, 1687, 3217, 3218, 1859

Presenta una forma TRAPEZOIDALE REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE), un'orografia PIANEGGIANTE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: PRATO erboree: ALBERI DA FRUTTO ,il terreno

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSABBINA.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	mediocre	
cinema	mediocre	
farmacie	nella media	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	scarso	
piscina	scarso	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	scarso	
spazi verde	al di sotto della media	
supermercato	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	scarso	

CONNESSIONI

autobus distante 100 ML	al di sopra della media	
autostrada	molto scarso	



superstrada distante 10 KM  
 ingenziale

mediocre   
 molto scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media   
 nella media   
 nella media   
 nella media   
 mediocre   
 nella media   
 mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO PIANeggiante ADIACENTE IL MAPPALE 3217 CON SOPRSTANTE EDIFICIO AD UN PIANO (NON ACCATASTATO) UTILIZZATO COME DEPOSITO ATTREZZI DELLA SUOERFICIE DI CIRCA 1800.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in qualità e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

BENI DI CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

NON IN VENDITA

terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI MEZZO ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 2267 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 4320, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE DI

Coerenze: MAPPALI 1374, 2234, 2235, 2236, 2268



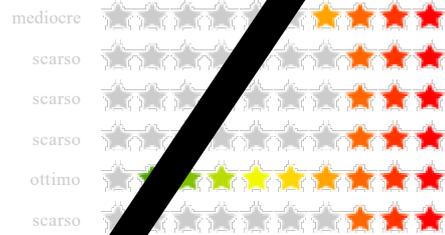
Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia PENDENTE il terreno

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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- spazi verde
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

- autobus
- autostrada
- superstrada
- tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

TRATTASI DI TERRENO IN FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI MEZZO ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

VALUTAZIONE

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E IL DIRITTO DEL CONCEDENTE DA PARTE DEL COMUNE DI CORTENOVA, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 10.800,00 (CORRISPONDENTE AD UN



VALORE (CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERITO

Valore a corpo:

10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di merito (100/1000 di piena proprietà):

10.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 2.700,00

BENI IN CORTENOVA VIA A. VOLTA 17

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO F

**deposito artigianale** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **19,00 mq**

TRATTASI DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CANTINA RIPOSTIGLIO DI MODESTE DIMENSIONI E RENDITA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1716 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 24,53 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 01.07.2014 DI TALE SUBALTERNO NON RISULTA REPERIBILE LA SCHEDA MA ESCLUSIVAMENTE LA VISURA POICHE' RISULTA SCHEDA CHIUSA CON ERRORE. SI E' PROCEDUTO D'UFFICIO SENZA RICHIEDERE AUTORIZZAZIONE (PENSANDO DI FARE COSA GRADITA), ALL'INOLTRO IN CATASTO DI REGOLARE ISTANZA DI VERIFICA ED EVENTUALE CARICAMENTO DELLA SCHEDA IN OGGETTO

### 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

### SERVIZI

asilo nido

mediocre



biblioteca

nella media



centro commerciale

al di sotto della media



centro sportivo

mediocre



cinema

mediocre



farmacie

nella media



municipio

buono



negozi al dettaglio

nella media



ospedale

scarso



parco giochi

scarso



piscina

scarso



scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	scarso	
spazi verde	al di sotto della media	
supermercato	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ML	al di sopra della media	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO CANTINA RIPOSTIGLIO DI MODESTE DIMENSIONI E RENDITA.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento mediocre

*pavimentazione esterna*: realizzata in BATTUTO DI CEMENTO mediocre

*infissi esterni*: BASCULANTE realizzati in METALLO mediocre

Degli Impianti:

*elettrico*: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARNE LA CONFORMITA' NON ESSENDO IN POSSESSO DEI CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE IMPIANTI. mediocre

CONSISTENZA:

Criterion 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
LABORATORIO-CANTINA	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, ubicato in zona comoda vista la sua localizzazione posta nei pressi del centro storico di Cortenova a destinazione laboratorio; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 320,00 al mq. di superficie che diventa € 300,00 per la decurtazione sopradescritta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 300,00 = **5.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.700,00**

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

NON IN VENDITA

**terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI MEZZO ETTARO ED INSERITO NEL REGISTRO VICENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2268 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CED. 3, superficie 4320, reddito agrario 51 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE

Coerenze: MAPPALI 2267, 2236, 2237, 2269



Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTE IL terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

mediocre 

municipio

scarso 

negozi al dettaglio

scarso 

ospedale

scarso 

spazi verde

ottimo 

vigili del fuoco

scarso 

COLLEGAMENTI

autobus

scarso 

autostrada

molto scarso 

superstrada

scarso 

tangenziale

molto scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI DI QUASI MEZZO ETTARO ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

VALUTAZIONE

DEFINIZIONE

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E IL DIRITTO DEL CONCEDENTE DA PARTE DEL COMUNE DI CORTENOVA, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 10.800,00 (CORRISPONDENTE AD UN



VALORE (CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.700,00**

LOTTO 4

BENI IN CORTENOVA VIA A. VOLTA 17  
**DEPOSITO ARTIGIANALE**  
 DI CUI AL PUNTO G

**deposito artigianale** a CORTENOVA VIA A. VOLTA 17, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI DEPOSITO-RIPOSTIGLIO DISPOSTO SU DUE LIVELLI COMUNICANTI TRA LORO MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA E CONFINANTE CON IL FABBRICATO AL MAPPALE 432 LUNGO IL LATO SUD E CON IL MAPPALE 1666 SUL LATO NORD.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala ESTERNA. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 436 (catasto fabbricati), sezione urbana COR, categoria C/2, classe 3, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: VIA A. VOLTA SNC, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09.11.2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

SERVIZI

asilo nido	mediocre	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
centro sportivo	mediocre	
cinema	mediocre	
farmacie	nella media	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	scarso	
parco giochi	scarso	
piscina	scarso	



scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	scarso	
spazi verde	al di sotto della media	
supermercato	mediocre	
verde attrezzato	mediocre	
vigili del fuoco	scarso	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 ML	al di sopra della media	
autostrada	molto scarso	
superstrada distante 10 KM	mediocre	
tangenziale	molto scarso	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI DEPOSITO-RIPOSTIGLIO DISPOSTO SU DUE LIVELLI COMUNICANTI TRA LORO MEDIANTE UNA SCALA ESTERNA E CONFINANTE CON IL FABBRICATO AL MAPPALE 432 LUNGO IL LATO SUD E CON IL MAPPALE 1666 SUL LATO NORD.

L'EDIFICIO E' PROVVISORIO DI DUE PICCOLE APERTURE, UNA AL PIANO TERRENO E L'ALTRA AL PIANO PRIMO.

## 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
DEPOSITO	55,00	x	100 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>55,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, ubicato in zona comoda vista la sua localizzazione posta nei pressi del centro storico di Cortenova a destinazione laboratorio; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni simili che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

Per queste considerazioni il Perito Stimatore ritiene congruo attribuire all'immobile in oggetto un valore di € 320,00 al mq. di superficie che diventa € 300,00 per la decurtazione sopradescritta.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 300,00 = **16.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.500,00**

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA

proprietà ( )  
 TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

## Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2935 (catasto terreni), partita 1504, qualita/classe PRATO ARBOR 4, superficie 450, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE

Coerenze: MAPPALI 2048, 2692, 3152, 3307, 2047

Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia NON PIANEGGINATEII 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.

## SERVIZI

farmacie

municipio

mediocre



scarso



negozi al dettaglio	scarso	
ospedale	scarso	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada	scarso	
tangenziale	molto scarso	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E LE SUE LIMITATE DIMENSIONI, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 1.125,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto di usufrutto) € 1.125,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto di usufrutto) € 1.125,00



BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

**terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per l. [REDACTED]

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2936 (catasto terreni), partita 1504, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1800, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE [REDACTED]

Coerenze: MAPPALI 3728, 2047, 3308, 2082

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

farmacie	mediocre	
municipio	scarso	
negozi al dettaglio	scarso	
ospedale	scarso	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	scarso	

### COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada	scarso	
tangenziale	molto scarso	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E LE SUE LIMITATE DIMENSIONI, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 4.500,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

LOTTO 5

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO I

**terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la qu

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

## Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3300 (catasto terreni), partita 2220, qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 1200, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE

Coerenze: MAPPALI 2047, 3307, 2046, 3308

Presenta una forma REGOLARE QUASI RETTANGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEII 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 limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MONTI DELLA VALSASSINA.





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

€. 3.000,00

Valore di mercato (calcolato in base al valore di mercato)

LOTTO 5

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

terreno agricolo a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3307 (catasto terreni), partita 2220, qualita/classe PRATO ARBOR 4, superficie 320, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE

Coerenze: MAPPALI 2935, 3152, 2046, 3300

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

farmacie	mediocre	
municipio	scarso	
negozi al dettaglio	scarso	
ospedale	scarso	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	scarso	

#### COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada	scarso	
tangenziale	molto scarso	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA REGOLARE (QUASI RETTANGOLARE) E DIMENSIONI LIMITATE ED INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E LE SUE LIMITATE DIMENSIONI, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 800,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 800,00**

LOTTO 5

BENI IN CORTENOVA, FRAZIONE BINDO E CORTENOVA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO K

**terreno agricolo** a CORTENOVA, frazione BINDO E CORTENOVA per la quale è stato

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DI DIMENSIONI LIMITATE, INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3308 (catasto terreni), partita 2220, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1070, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 1,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DENUNCIA NEI PASSAGGI DI MORTE PER SUCCESSIONE

Coerenze: MAPPALI 2936, 3300, 2046, 2043, 2546, 2082

Presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia NON PIANEGGIANTEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

## SERVIZI

farmacie	mediocre	
municipio	scarso	
negozi al dettaglio	scarso	
ospedale	scarso	
spazi verde	ottimo	
vigili del fuoco	scarso	

## COLLEGAMENTI

autobus	scarso	
autostrada	molto scarso	
superstrada	scarso	
tangenziale	molto scarso	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENO DI FORMA IRREGOLARE E DI DIMENSIONI LIMITATE, INSERITO NEL PGT VIGENTE IN AMBITO BOSCATO ZONA E3 NORMATO DALL'ART. 96 DELLE NTA

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

TRATTANDOSI DI UN TERRENO IN AREA BOSCATO, DATA LA SUA FORMA GEOMETRICA E LE SUE LIMITATE DIMENSIONI, SI RITIENE CONGRUO ATTRIBUIRE UN VALORE A CORPO DI EURO 2.675,00 (CORRISPONDENTE AD UN VALORE DI CIRCA 2,50 EURO AL MQ DI SUPERFICIE).

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.675,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 2.675,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

A seguito di una attenta ricerca e analisi di mercato, essendo l'immobile non recente, costruito presumibilmente prima del 1967, al momento non abitato, ed ubicato in zona comoda vista la sua localizzazione posta nei pressi del centro storico di Cortenova a destinazione residenziale; vista la difficile situazione economica e immobiliare, non è stato semplice trovare soluzioni similari che dal punto di vista intrinseco e estrinseco dessero un valore parametrabile all'immobile oggetto di stima.

Tenendo conto del grado di realizzazione dell'immobile, delle caratteristiche esterne, distributive e strutturali, della classe energetica presunta "G", si ritiene opportuno apportare una decurtazione pari al 5% al valore stimato dell'immobile.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
LOTTO 2	A box singolo	29,00	0,00	7.600,03	7.210,02
	terreno				
	agricolo				
	terreno				
LOTTO 2	B appartamento	95,00	0,00	54.150,00	51.442,50
	terreno				
LOTTO 6	B terreno	0,00	0,00	2.675,00	2.541,25
	agricolo				
	terreno				
	agricolo				



LOTTO 3	C	appartamento	100,00	0,00	62.000,00	31.000,00
LOTTO 5	C	terreno agricolo	0,00	0,00	5.050,00	2.525,00
		terreno agricolo				
LOTTO 2	D	terreno residenziale	0,00	0,00	8.500,00	4.250,00
		terreno agricolo				
		terreno residenziale				
		terreno agricolo				
LOTTO 3	F	deposito artigianale	19,00	0,00	5.700,00	2.850,00
		terreno agricolo				
LOTTO 4	G	deposito artigianale	55,00	0,00	16.500,00	8.250,00
	G	terreno agricolo	0,00	0,00	1.125,00	562,50
LOTTO 5	H	terreno agricolo	0,00	0,00	4.500,00	2.250,00
	I	terreno agricolo	0,00	0,00	3.000,00	1.500,00
	J	terreno agricolo	0,00	0,00	800,00	400,00
	K	terreno agricolo	0,00	0,00	2.675,00	1.337,50
					<b>252.625,03 €</b>	<b>126.312,51 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

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



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE E SENZA OPERARE VARIAZIONI EDILIZIE E CATASTALI, RISULTA DIFFICILMENTE DIVISIBILE PER LA PRESENZA DI DIVERSE ZONE COMUNI CHE VENGONO ATTRAVERSATE COME PASSAGGIO PER IL RAGGIUNGIMENTO DEGLI ACCESSI DELLE UNITA' IMMOBILIARI UTILIZZATE COME ABITAZIONI.

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

€ 2.516,00

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

92.111,23

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

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

€ 0,00

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

€ 2.111,23

