

**GEOM. DAVIDE FUMAGALLI**

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

Tel. +39 334/3654017 – E-Mail: [geom.dfumagalli@gmail.com](mailto:geom.dfumagalli@gmail.com) – PEC: [davide.fumagalli@geopec.it](mailto:davide.fumagalli@geopec.it)

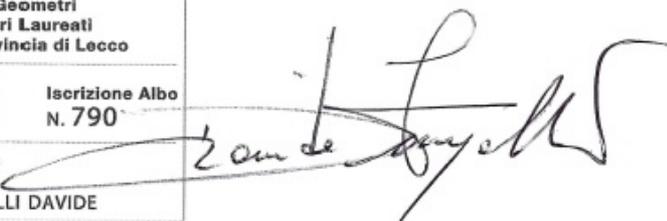
**RELAZIONE**  
**U.I.U. LECCO**  
**e**  
**TERRENI IN PASTURO**

**TRIBUNALE DI LECCO**  
**FALLIMENTO N. 12/2022**  
**FALLIMENTO PRO.VAL. SRL**

**Giudice: Dott. EDMONDO TOTA**

**Curatore: Dott. PAOLO MARIA BIANCONI**

**IL TECNICO / VALUTATORE**



Lecco, 28/11/2022

## **PREMESSA.**

Il sottoscritto Geometra DAVIDE FUMAGALLI con sede in Lecco, – 23900, Provincia di Lecco, Via Cavour n. 61B Tel. 0341/504975 – Cell. 334/3654017; E-Mail: [geom.dfumagalli@gmail.com](mailto:geom.dfumagalli@gmail.com) e P.E.C.: [davide.fumagalli@geopec.it](mailto:davide.fumagalli@geopec.it); iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dal Dott. Paolo Maria Bianconi quale professionista designato nella procedura FALLIMENTO N. 12/2022 – Tribunale di Lecco – Giudice Delegato Dott. Edmondo Tota – di relazionare e verificare i valori di cui alla perizia già presente redatta da altro tecnico in merito i beni in Lecco e Pasturo di cui alla relazione del 17/02/2022 procedura Esecutiva tribunale di Lecco n. 150/2021.

Il sottoscritto effettuava sopralluogo congiunto presso i beni con il Curatore Dott. Bianconi per verifica stato luoghi e prendere atto dei beni catasto fabbricati e catasto terreni.

Verificata e letta le relazione peritale presente, il sottoscritto, come da richiesta del Curatore, indica quanto sotto, in merito i valori di messa in vendita dei due lotti.

### **LOTTO 1**

**U.I. in Lecco, Corso Monte San Gabriele 33 – Frazione LAORCA.**

Appartamento posto al Piano Primo.

A seguito di verifica stato dei luoghi, a seguito di controllo valore assegnato dal Collega ed a seguito di verifica valori nella zona con rapporto al bene oggetto di stima, dopo un'attenta valutazione il sottoscritto, concorda con la stima assegnata al bene per la vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e precisamente: 55.632,50 €

Il valore indicato è con applicate le decurtazioni di cui alla relazione peritale per l'immobile in oggetto con una consistenza commerciale complessiva pari a mq. 59,70 (il tutto come da dati metrici di relazione del 17/02/2022).

### **LOTTO 2**

**Terreni agricoli e residenziali (pdc convenz.) in Pasturo, Via Baiedo – Frazione Baiedo.**

Terreni agricoli e residenziali.

A seguito di verifica stato dei luoghi, a seguito di controllo valore assegnato dal Collega ed a seguito di verifica valori nella zona con rapporto ai terreni ed alla loro destinazione come descrizione in relazione del 17/02/2022, il valore di stima, dopo un'attenta valutazione del sottoscritto, concorda con la stima assegnata ai beni per la vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e precisamente: 68.000,00 €

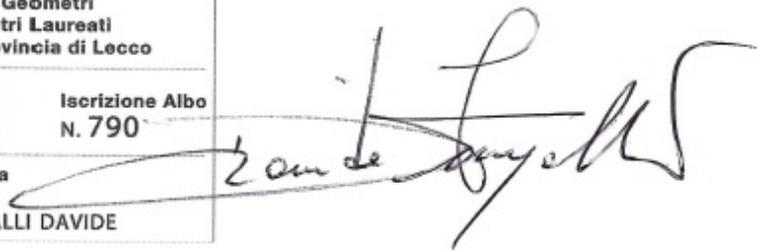
Il valore indicato è con applicate le decurtazioni di cui alla relazione peritale per i beni in oggetto con una consistenza commerciale complessiva pari a mq. 5.200,00 (il tutto come da dati metrici di relazione del 17/02/2022).

Si fa presente che per ogni più ampia descrizione e dato, si rimanda alla perizia del 17/02/2022.

Seguono allegati alla presente.

In fede

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 28/11/2022

**GEOM. DAVIDE FUMAGALLI**

TECNICO/PERITO INCARICATO TRIBUNALE DI LECCO

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

Tel. +39 334/3654017 – E-Mail: [geom.dfumagalli@gmail.com](mailto:geom.dfumagalli@gmail.com) – PEC: [davide.fumagalli@geopec.it](mailto:davide.fumagalli@geopec.it)

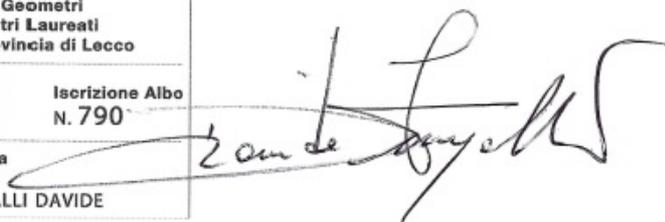
# ALLEGATI

TRIBUNALE DI LECCO  
FALLIMENTO N. 12/2022  
FALLIMENTO PRO.VAL. SRL

Giudice: Dott. EDMONDO TOTA

Curatore: Dott. PAOLO MARIA BIANCONI

IL TECNICO / VALUTATORE



Lecco, 28/11/2022



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 150/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DIANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

PRO.VAL SRL

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Matteo BASSO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Architetto ISA GIANNETTI**

CF:GNN5IA71L47L378Q

con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A

telefono: 0399921485

email: [info@studiogiannettipozzi.it](mailto:info@studiogiannettipozzi.it)

PEC: [isa.giannetti@archiworldpec.it](mailto:isa.giannetti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LECCO Corso Monte San Gabriele 33, frazione LAORCA, della superficie commerciale di **59,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PRO.VAL SRL)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è sito nel rione di Laorca che dista circa 3 km dal centro di Lecco lungo la strada per Ballabio e la Valsassina.

L' APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con vano cottura, una camera, disimpegno, bagno e due balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 393 (ex 398) sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana LAO, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: CORSO MONTE SAN GABRIELE n. 33, piano: 1, intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/08/2007 protocollo n. LC0130048 in atti dal 08/08/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7296.1/2007)

Superficie Catastale: Totale: 68 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Ex Catasto Fabbricati di Lecco Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 708. Immobili soppressi, originali del precedente: - Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 706 (ex Particella 398 Subalterno 704); - Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 703. Ex Catasto Fabbricati di Lecco Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 701. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>59,70 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>€ 65.450,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 55.632,50</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>17/02/2022</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Sopralluogo in data 14.12.2021.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , stipulata il 02/03/2020 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1387/13420 di repertorio, iscritta il 04/03/2020 a Lecco ai nn. 2673/368, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro PRO.VAL SRL, derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: €45.982,34.

Importo capitale: €22.991,17.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Grava su Lecco Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 393 Sub. 708, unitamente ad altri beni.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/08/2011 a firma di Notaio CROCE Federica ai nn. 4138/3005 di repertorio, iscritta il 01/09/2011 a Lecco ai nn. 12860/2392, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro PRO.VAL SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €153.000,00.

Importo capitale: €90.000,00.

Grava su Lecco Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 393 Sub. 708, unitamente ad altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1454 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a Lecco ai nn. 16203/11873, a favore di DIANA SPV S.R.L., contro PRO.VAL SRL

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i confini dell' unita` immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

L'edificio in cui e` inserita l'unita` immobiliare in oggetto risulta essere senza un amministratore (sopralluogo in data 14.12.2021).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

PRO.VAL SRL

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 29/08/2011), con atto stipulato il 29/08/2011 a firma di Notaio CROCE Federica ai nn. 4135/3002 di repertorio, trascritto il 01/09/2011 a Lecco ai nn. 12859/8636.

Compravendita con cui RIZZO Laura cede e vende alla società PRO.VAL SRL che accetta ed acquista, il diritto di proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Lecco, censuario di Laorca, in Corso Monte San Gabriele n. 33, e precisamente: - APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO composto da soggiorno con vano cottura, una camera, disimpegno, bagno e due balconi. Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecco come segue: Sez. LAO/Foglio 8, Mappale 398 Sub. 708, Corso Monte San Gabriele n. 33, Piano 1, Categoria A/ 4, Classe 4, Vani 3,5, Rendita Catastale Euro 171,72. CONFINI in contorno: affaccio su Corso Monte San Gabriele, unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune e unità immobiliari di proprietà terzi per due lati. Nella vendita è altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. La Parte Venditrice dichiara che il FABBRICATO di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato EDIFICATO in data ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967 e che successivamente sono state eseguite le opere relative ai seguenti provvedimenti rilasciati tutti dal Comune di Lecco: - nulla osta in data 20 marzo 1968 prot. n. 8447/GB; - concessione edilizia in data 20 aprile 1977 prot. n. 626/GPC; - autorizzazione in data 11 luglio 1980 prot. n. 11201/GPC. Dichiara inoltre che successivamente non sono state effettuate nel fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto ulteriori opere, anche interne, occorrenti di licenza edilizia, concessioni o autorizzazioni o altri provvedimenti autorizzativi, fatte salve le opere di cui: - alla denuncia di inizio attività presentata al Comune di Lecco in data 14 febbraio 2000 prot. n. 757/P; - alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal medesimo Comune in data 24 giugno 2008 prot. n. 33375; (agibilità autorizzata in data 24 giugno 2008).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

AZAMI HASSANI Hamid (Proprietà 1/2) e BENHAMMOU Khadija (Proprietà 1/2) , in forza di Atto di compravendita (dal 06/04/2001 fino al 23/07/2008), con atto stipulato il 06/04/2001 a firma di Notaio BORLONE Maria ai nn. 39834 di repertorio, trascritto il 24/04/2001 a Lecco ai nn. 5552/3957.

Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.

RIZZO Laura

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Vendita (dal 23/07/2008 fino al 29/08/2011), con atto stipulato il 23/07/2008 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 70811/10786 di repertorio, trascritto il 28/07/2008 a Lecco ai nn. 12730/8313.

Atto di Vendita tra AZAMI HASSANI Hamid (Proprietà 1/2) , BENHAMMOU Khadija (Proprietà 1/2) e RIZZO Laura. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito ricerca presso l'archivio digitale e cartaceo delle pratiche edilizie del Comune di Lecco non sono risultate agli atti le pratiche edilizie riportate nell'atto di provenienza del Notaio CROCE Federica ai nn. 4135/3002 di repertorio, trascritto il 01/09/2011 a Lecco ai nn. 12859/8636 in particolare la sanatoria e l'agibilità del 2008.

Nell'archivio digitale e cartaceo delle pratiche edilizie del Comune di Lecco sono state recuperate le pratiche edilizie di seguito riportate:

Comunicazione opere di manutenzione ordinaria N. **887/2001**, intestata a AZAMI HASSANI Hamid e BENHAMMOU Khadija, per lavori di Tinteggiature e verniciature interne, riparazione e rifacimento di intonaci interni e controsoffitti, riparazione e sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni e spostamento e sostituzione degli apparecchi igienici, presentata il 23/07/2001 con il n. 25291 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **259/2001**, intestata a AZAMI HASSANI Hamid e BENHAMMOU Khadija, per lavori di Rifacimento solai in legno con solai in putrelle, tavelloni e soprastante caldana in calcestruzzo, presentata il 30/05/2001 con il n. 18447 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **351/2012**, intestata a AZAMI HASSANI Hamid e BENHAMMOU Khadija, COLOMBO Luisella, Stoto Raffaele, Rusconi Giuseppe e PRO.VAL SRL, per lavori di Rifacimento copertura causa degrado strutturale senza modifiche alle quote altimetriche, presentata il 25/01/2012 con il n. 3467 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona A2 Zone di completamento ai nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di LECCO - Piano delle Regole: PRM Modalità applicativa edifici in ambito storico e vincolato – Nuclei ed elementi di interesse storico e del paesaggio costruito tradizionale – Tessuti storici esterni ai nuclei di antica formazione - A2 Zone di completamento ai nuclei di antica formazione – Modalità di intervento M4. Norme Tecniche di Attuazione (estratto): Categoria M4 comprende gli edifici di non particolare rilevanza storico/architettonica ma coerenti con il contesto, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della l.r. 12/0505 con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente negli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione. Negli edifici classificati con le categorie M2,M3,M4,M5, sono ammessi interventi nel sottosuolo, per la realizzazione di spazi accessori e per il parcheggio, purché compatibili con la conservazione delle eventuali emergenze architettoniche presenti negli edifici esistenti e non. Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, per la determinazione dell'altezza di zona si fa riferimento: - per gli edifici in categoria M1, M2, M3 e M4 alle altezze di colmo e di gronda secondo lo stato di fatto dell'edificio.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 14.12.2021): - diversa distribuzione degli spazi interni; - diverso posizionamento ingresso dal vano scala; - soppalco in camera; - allargamento balcone sul prospetto sud; - chiusura finestra in camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per opere interne ed esterne

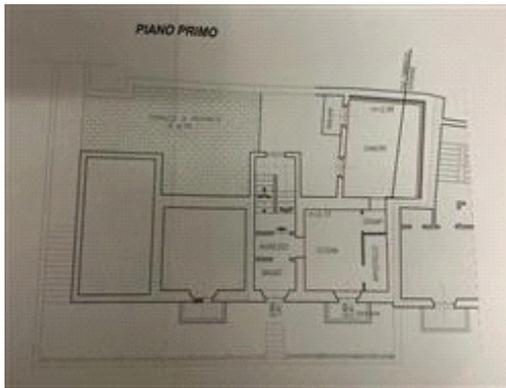
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria (onorario del tecnico incaricato): €2.500,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00

La pratica edilizia in sanatoria consiste in una richiesta che viene formulata al Comune con allegate le tavole tecniche illustrative e la descrizione delle opere eseguite senza titolo abilitativo. Il Comune ha la facoltà o meno di rilasciare tale pratica in sanatoria.

Si precisa inoltre che la pratica edilizia in sanatoria dovrà essere sottoposta al parere della

Commissione Comunale per il Paesaggio.



D.I.A. n. 259/2001 del 30.05.2001 prot. 18447



D.I.A. n. 351/2012 del 25.01.2012 prot. 3467

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 14.12.2021): - diversa distribuzione degli spazi interni; - sopralco in camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica Docfa con aggiornamento scheda catastale a seguito approvazione della pratica edilizia in sanatoria

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €1.000,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €50,00



SCHEDA CATASTALE: Foglio LAO/8, Part. 393 (ex 398) sub. 708 (A/4)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LECCO CORSO MONTE SAN GABRIELE 33, FRAZIONE LAORCA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LECCO Corso Monte San Gabriele 33, frazione LAORCA, della superficie commerciale di **59,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PRO.VAL SRL)

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è sito nel rione di Laorca che dista circa 3 km dal centro di Lecco lungo la strada per Ballabio e la Valsassina.

L' APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con vano cottura, una camera, disimpegno, bagno e due balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 393 (ex 398) sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana LAO, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 171,72 Euro, indirizzo catastale: CORSO MONTE SAN GABRIELE n. 33, piano: 1, intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 08/08/2007 protocollo n. LC0130048 in atti del 08/08/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 7296.1/2007)

Superficie Catastale: Totale: 68 mq - Totale escluse aree scoperte: 65 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Ex Catasto Fabbricati di Lecco Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 708. Immobili soppressi, originali del precedente: - Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 706 (ex Particella 398 Subalterno 704); - Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 703. Ex Catasto Fabbricati di Lecco Sezione Urbana LAO Foglio 8 Particella 398 Subalterno 701. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.



*Prospetto est su Corso Monte San Gabriele -  
Appartamento piano primo*



*Prospetto sud – Appartamento piano primo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ballabio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como, Pian dei Resinelli e la Valsassina..



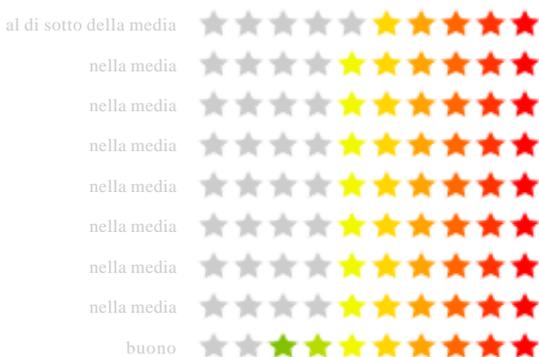
Immagine satellitare dell'immobile sito a LECCO -  
LAORCA in Corso Monte San Gabriele n. 33



Estratto PGT del Comune di LECCO - Tessuti storici esterni ai nuclei di antica formazione - A2 Zone di completamento ai nuclei di antica formazione

#### SERVIZI

municipio  
negozi al dettaglio  
supermercato  
ospedale  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
spazi verde



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m  
ferrovia distante 3 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è sito nel rione di Laorca che dista circa 3 km dal centro di Lecco lungo la strada per Ballabio e la Valsassina.  
L' APPARTAMENTO posto al PIANO PRIMO è composto da soggiorno con vano cottura, una camera, disimpegno, bagno e due balconi.

Delle Componenti Edilizie:

|  |                         |  |
|--|-------------------------|--|
| <i>infissi esterni</i> : a battente con doppio vetro   | nella media             |  |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiane   | scarso                  |  |
| <i>infissi interni</i> : a battente e a scorrere realizzati in legno e legno/vetro   | nella media             |  |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco. Durante il sopralluogo in data 14.12.2021 sono state rilevate delle infiltrazioni. | al di sotto della media |  |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle   | nella media             |  |
| <i>plafoni</i> : realizzati in intonaco. Durante il sopralluogo in data 14.12.2021 sono state rilevate delle infiltrazioni.  | al di sotto della media |  |
| <i>plafoni</i> : . copertura della camera con travi e assito in legno a vista  | nella media             |  |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e vano cottura realizzato in piastrelle   | nella media             |  |
| <i>portone di ingresso</i> : portoncino di sicurezza   | nella media             |  |

Degli Impianti:

|  |  |
|--|--|
| <i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare  |  |
| <i>idrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare   |  |
| <i>termico</i> : RISCALDAMENTO AUTONOMO con radiatori conformità: da verificare. La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è localizzata all'esterno (prospetto sud) come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata. |  |

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione              | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|--------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Residenziale piano primo | 57,00        | x | 100 %  | = | 57,00        |
| Balconi                  | 9,00         | x | 30 %   | = | 2,70         |
| <b>Totale:</b>           | <b>66,00</b> |   |        |   | <b>59,70</b> |



Appartamento piano primo



Appartamento piano primo

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **70.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 70.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 70.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Lecco, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Lecco, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili di Lecco e provincia (FIAIP)

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 59,70       | 0,00            | 70.000,00          | 70.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>70.000,00 €</b> | <b>70.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.450,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.817,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.632,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A Terreni agricoli e residenziali (PdC convenz.)** a PASTURO Via Baiedo, frazione BAIEDO, della superficie commerciale di **5.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PRO.VAL SRL)  
APPEZZAMENTO DI TERRENO in Comune di PASTURO, censuario di BAIEDO, catastalmente identificato al foglio 9, Particella 496, Particella 501, Particella 502 e Particella 584, riportati nell'atto di provenienza del Notaio Federica Croce del 16.03.2011 (rif. 6. Attuali e precedenti proprietari) con accesso dalla strada comunale, via Baiedo attraverso la strada privata in esercizio di servitù di passo costituite con atto in data 12.02.1976 n. 40443 rep. del Notaio Teodoro Berera, trascritto a Lecco in data 10.03.1976 ai nn. 1854/1528, nonché per atto in data 19.04.1984 n. 77244 rep. ed in data 02.05.1984 n. 77312 rep. del Notaio Teodoro Berera, trascritto a Lecco in data 17.05.1984 ai nn. 4888/3771.

L'appezzamento di terreno, ricadente principalmente in CONTESTI destinati all'esercizio dell'ATTIVITA' AGRICOLA contesti di fondovalle con connotazioni agrarie e una parte in ZONA RESIDENZIALE di completamento del tessuto urbano consolidato soggette a PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, e' posto in frazione di Baiedo e dista circa 1 km dal centro di Pasturo. Si precisa che risulta necessario verificare e tracciare i confini tra i diversi mappali (anche con un rilievo topografico plani-altimetrico) in quanto non esiste una suddivisione attendibile tra i mappali oggetto del presente lotto e i circostanti terreni. Nello specifico i terreni hanno forma irregolare, sono parzialmente disposti su più livelli e in parte ricadono in classe di fattibilità geologica IV con gravi limitazioni (vedi estratto PGT allegato). Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 1060, reddito agrario 3,01 € reddito dominicale 3,01 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.
- foglio 9 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 1390, reddito agrario 2,15 € reddito dominicale 2,15 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 10/06/1994 (n. 2.1/1984)  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.
- foglio 9 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 380, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,39 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.
- foglio 9 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 2370, reddito agrario 3,67 € reddito dominicale 3,67 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/09/2006 protocollo n. LC0093988 in atti dal 26/09/2006 (n. 377.1/2006) - Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 5.200,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>     |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 80.000,00             |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 68.000,00             |
| Data della valutazione:  | 17/02/2022              |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Sopralluogo in data 14.12.2021.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/03/2011 a firma di Notaio CROCE Federica ai nn. 3542/2629 di repertorio, iscritta il 28/03/2011 a Lecco ai nn. 4317/770, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro PRO.VAL SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €680.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Grava su Pasturo Sezione Baiedo Foglio 9 Particella 496, Particella 501, Particella 502 e Particella 584.

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

pignoramento, stipulata il 10/09/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1454 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a Lecco ai nn. 16203/11873, a favore di DIANA SPV S.R.L., contro PRO.VAL SRL

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Si precisa che i confini e l'accesso ai terreni sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

PRO.VAL SRL

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 16/03/2011), con atto stipulato il 16/03/2011 a firma di Notaio CROCE Federica ai nn. 3541/2628 di repertorio, trascritto il 28/03/2011 a Lecco ai nn. 4316/2733.

Compravendita con cui la società E.M. S.R.L. cede e vende alla società PRO.VAL SRL che accetta ed acquista, il diritto di proprietà del seguente immobile sito in Comune di PASTURO, censuario di BAIEDO, e precisamente: - TERRENO RICADENTE IN ZONA C1 e VERDE PUBBLICO censito nel Catasto Terreni del detto Comune come segue: - Foglio 9, Mappale 496, Qualità Prato, Classe 2, Ha. 0.10.60; - Mappale 501, Qualità Prato, Classe 3, Ha. 0.13.90; - Mappale 502, Qualità Pascolo Arb, Classe U, Ha. 0.03.80; - Mappale 584, Qualità Prato, Classe 3, Ha. 0.23.70. CONFINI in corpo in contorno: mapp. 507, 1520, 505, 504, 503, 541, canale dei Marioni, mapp. 500, 497, 1953, 1954, 1952. L'ACCESSO AL TERRENO SI HA DALLA STRADA COMUNALE, VIA BAIEDO ATTRAVERSO LA STRADA PRIVATA IN ESERCIZIO DI SERVITU' DI PASSO costituite con atto in data 12 febbraio 1976 n. 40443 rep. autenticato dal Dottor Teodoro Berera, già Notaio in Lecco, ivi registrato il 27 febbraio 1976 al n. 3822 vol. 327 ed ivi trascritto in data 10 marzo 1976 ai nn. 1854/1528, nonché per atto in data 19 aprile 1984 n. 77244 rep. ed in data 2 maggio 1984 n. 77312 rep. autenticato dal medesimo Notaio Teodoro Berera di Lecco, ivi registrato il 9 maggio 1984 al n. 2623 ed ivi trascritto in data 17 maggio 1984 ai nn. 4888/3771. La parte acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara edotta del contenuto degli atti sopra citati. Si allega in originale al presente atto sotto la lettera "E" il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA rilasciato dal Comune di Pasturo in data 28 gennaio 2011 prot. n. 295. La Parte Venditrice dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici relativi all'area in oggetto. Da detto certificato risulta che I MAPP. 496 E 501 SONO INSERITI IN ZONA C1 + VERDE PUBBLICO, MENTRE I MAPP. 502 E 584 SONO INSERITI IN ZONA VERDE PUBBLICO.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

INVERNIZZI Dalida Daniela (Proprietà 1/4), INVERNIZZI Francesco (Proprietà 1/4), INVERNIZZI Mariangela (Proprietà 1/4) e INVERNIZZI Giacomino (Proprietà 1/4)

per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 21/05/1986 fino al 21/07/1986), trascritto il 21/05/1986 a Lecco ai nn. 4993/3432.

Successione in morte di INVERNIZZI Giuseppe deceduto il 20.10.1985, den. vol. 113 n. 87 Ufficio Registro di Lecco trascritta a Lecco in data 21.05.1986 ai nn. 4993/3432 devoluta per legge. Risulta trascritta in data 25.10.2021 ai nn. 16962/12427 accettazione tacita di eredità da atto del Notaio DE MARZIO Ettore del 27.10.2006 rep. n. 4779. A INVERNIZZI Giuseppe la quota pari all'intero, degli immobili in oggetto, è pervenuta per atto di compravendita del 24.02.1967 rep. n. 16556/5366 Notaio T. BERERA. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.

INVERNIZZI Giacomino

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 21/07/1986 fino al 27/10/2006), con atto stipulato il 21/07/1986 a firma di Notaio BERERA Teodoro ai nn. 88784 di repertorio, trascritto il 18/08/1986 ai nn. 8028/5453.

Atto di divisione tra INVERNIZZI Dalida Daniela, INVERNIZZI Francesco, INVERNIZZI Mariangela

e INVERNIZZI Giacomino. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.

**COSTADONI Viviana**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/10/2006 fino al 04/02/2008), con atto stipulato il 27/10/2006 a firma di Notaio DE MARZIO Ettore ai nn. 4779/3072 di repertorio, trascritto il 07/11/2006 a Lecco ai nn. 20716/13033.

Atto di compravendita tra INVERNIZZI Giacomino e COSTADONI Viviana. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.

**E.M. S.R.L.**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/02/2008 fino al 16/03/2011), con atto stipulato il 04/02/2008 a firma di Notaio CROCE Federica ai nn. 113/94 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 a Lecco ai nn. 2479/1507.

Atto di compravendita tra COSTADONI Viviana e E.M. S.R.L. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 28.10.2021.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona CONTESTI destinati all'esercizio dell'ATTIVITA' AGRICOLA contesti di fondovalle con connotazioni agrarie e RESIDENZIALE di completamento del tessuto urbano consolidato soggette a PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di PASTURO - Piano delle Regole - CONTESTI destinati all'esercizio dell'ATTIVITA' AGRICOLA contesti di fondovalle con connotazioni agrarie art.35 Normativa: Norme generali: Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola individuate nelle tavole C2 del Piano delle Regole, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche dove espressamente indicato dal PGT. Ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta a permesso di costruire ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola - ZONA RESIDENZIALE di completamento del tessuto urbano consolidato soggette a PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - art.52 Normativa: Il P.G.T. classifica e rappresenta con apposito segno grafico le zone di completamento comprese all'interno del tessuto urbano consolidato, riconosciute come edificabili dal PRG previgente, nelle quali è consentita e riconfermata l'edificazione dei lotti ineditati o di parti di essi. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)= 1 mc/mq;- Q (Rapporto di copertura)= 30%;Dc, Df, Ds = valgono i disposti dell'art. 15; H = 7,5 m ( 2 piani abitabili). L'attuazione avverrà tramite rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato - CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA IV CON GRAVI LIMITAZIONI - art. 25 Normativa: L'alta pericolosità / vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

---

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PASTURO VIA BAIEDO, FRAZIONE BAIEDO

## **TERRENI AGRICOLI E RESIDENZIALI (PdC CONVENZ.)**

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni agricoli e residenziali (PdC convenz.)** a PASTURO Via Baiedo, frazione BAIEDO, della superficie commerciale di **5.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PRO.VAL SRL) APPEZZAMENTO DI TERRENO in Comune di PASTURO, censuario di BAIEDO, catastalmente identificato al foglio 9, Particella 496, Particella 501, Particella 502 e Particella 584, riportati nell' atto di provenienza del Notaio Federica Croce del 16.03.2011 (rif. 6. Attuali e precedenti proprietari) con accesso dalla strada comunale, via Baiedo attraverso la strada privata in esercizio di servitù di passo costituite con atto in data 12.02.1976 n. 40443 rep. del Notaio Teodoro Berera, trascritto a Lecco in data 10.03.1976 ai nn. 1854/1528, nonché per atto in data 19.04.1984 n. 77244 rep. ed in data 02.05.1984 n. 77312 rep. del Notaio Teodoro Berera, trascritto a Lecco in data 17.05.1984 ai nn. 4888/3771.

L' appezzamento di terreno, ricadente principalmente in CONTESTI destinati all' esercizio dell' ATTIVITA' AGRICOLA contesti di fondovalle con connotazioni agrarie e una parte in ZONA RESIDENZIALE di completamento del tessuto urbano consolidato soggette a PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, e' posto in frazione di Baiedo e dista circa 1 km dal centro di Pasturo. Si precisa che risulta necessario verificare e tracciare i confini tra i diversi mappali (anche con un rilievo topografico plani-altimetrico) in quanto non esiste una suddivisione attendibile tra i mappali oggetto del presente lotto e i circostanti terreni. Nello specifico i terreni hanno forma irregolare, sono parzialmente disposti su più livelli e in parte ricadono in classe di fattibilità geologica IV con gravi limitazioni (vedi estratto PGT allegato). Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si e' fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 1060, reddito agrario 3,01 € reddito dominicale 3,01 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.
- foglio 9 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 1390, reddito agrario 2,15 € reddito dominicale 2,15 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 10/06/1994 (n. 2.1/1984)  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.
- foglio 9 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB U, superficie 380, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,39 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.
- foglio 9 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 2370, reddito agrario 3,67 € reddito dominicale 3,67 € intestato a PRO.VAL SRL (Proprietà per 1/1), derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/09/2006 protocollo n. LC0093988 in atti dal

26/09/2006 (n. 377.1/2006) - Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Comune di PASTURO - Sezione di BAIEDO - Vedi visura storica per immobile allegata.



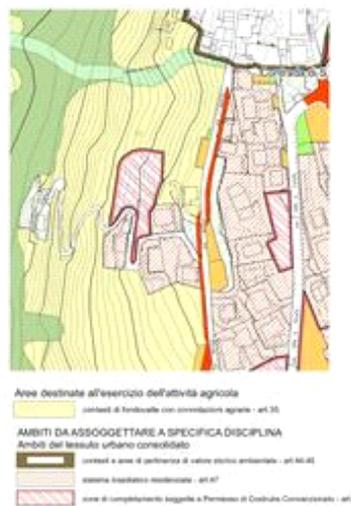
ESTRATTO MAPPA: Comune di PASTURO/B Foglio 9, Particelle 496, 501, 584 e 502

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale ed agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale ed agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Ballabio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti le seguenti attrazioni storico paesagistiche: Valsassina.



Immagine satellitare dei terreni siti a PASTURO Frazione  
BAIEDO



Estratto PGT di PASTURO: CONTESTI destinati all' esercizio  
dell' ATTIVITA' AGRICOLA contesti di fondovalle con  
connotazioni agrarie e RESIDENZIALE di completamento del  
tessuto urbano consolidato soggette a PERMESSO DI  
COSTRUIRE CONVENZIONATO

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPEZZAMENTO DI TERRENO in Comune di PASTURO, censuario di BAIEDO, catastalmente identificato al foglio 9, Particella 496, Particella 501, Particella 502 e Particella 584, riportati nell' atto di provenienza del Notaio Federica Croce del 16.03.2011 (rif. 6. Attuali e precedenti proprietari) con

accesso dalla strada comunale, via Baiedo attraverso la strada privata in esercizio di servitù di passo costituite con atto in data 12.02.1976 n. 40443 rep. del Notaio Teodoro Berera, trascritto a Lecco in data 10.03.1976 ai nn. 1854/1528, nonché per atto in data 19.04.1984 n. 77244 rep. ed in data 02.05.1984 n. 77312 rep. del Notaio Teodoro Berera, trascritto a Lecco in data 17.05.1984 ai nn. 4888/3771.

L' appezzamento di terreno, ricadente principalmente in CONTESTI destinati all' esercizio dell' ATTIVITA' AGRICOLA contesti di fondovalle con connotazioni agrarie e una parte in ZONA RESIDENZIALE di completamento del tessuto urbano consolidato soggette a PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, e' posto in frazione di Baiedo e dista circa 1 km dal centro di Pasturo. Si precisa che risulta necessario verificare e tracciare i confini tra i diversi mappali (anche con un rilievo topografico plani-altimetrico) in quanto non esiste una suddivisione attendibile tra i mappali oggetto del presente lotto e i circostanti terreni. Nello specifico i terreni hanno forma irregolare, sono parzialmente disposti su più livelli e in parte ricadono in classe di fattibilità geologica IV con gravi limitazioni (vedi estratto PGT allegato). Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si e' fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

| descrizione    | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Particella 496 | 1.060,00        | x | 100 %  | = | 1.060,00        |
| Particella 501 | 1.390,00        | x | 100 %  | = | 1.390,00        |
| Particella 502 | 380,00          | x | 100 %  | = | 380,00          |
| Particella 584 | 2.370,00        | x | 100 %  | = | 2.370,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>5.200,00</b> |   |        |   | <b>5.200,00</b> |



Terreni siti a PASTURO Frazione BAIEDO (Particelle 496, 501, 584 e 502)



Terreni siti a PASTURO Frazione BAIEDO (Particelle 496, 501, 584 e 502)

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei terreni tiene conto della zona territoriale in cui è ubicato il terreno, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, dalla presenza di vincoli di natura urbanistica, ambientale, ecc. e dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili. La valutazione è stata effettuata prendendo a riferimento le rilevazioni effettuate nel mercato immobiliare specifico che tengono conto dei parametri sopra citati e considerando le caratteristiche che incidono positivamente e negativamente sui valori dei terreni come ad esempio le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi, ecc. Sono state raffrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: - fonti indirette ricavate dalla banca dati dei valori agricoli medi della provincia di Lecco dell'Agenzia delle Entrate, dei valori agricoli medi dei terreni della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per le diverse tipologie di coltura; - fonti dirette basate sulla comparazione di beni simili al bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile, non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati negli atti di provenienza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Pasturo, agenzie: Pasturo, osservatori del mercato immobiliare Pasturo, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili di Lecco e provincia (FIAIP)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione                     | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | Terreni agricoli e residenziali | 5.200,00    | 0,00            | 80.000,00     | 80.000,00      |

|                   |                    |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| (PdC<br>convenz.) |                    |                    |
|                   | <b>80.000,00 €</b> | <b>80.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.000,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.000,00**

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: **€ 68.000,00**

data 17/02/2022

il tecnico incaricato  
Architetto ISA GIANNETTI