



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:


CREDITO VALTELLINESE S.P.A. (PER ESSO QUALE PROCURATRICE CERVED CREDIT
MANAGEMENT SPA)

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2018

creata con Tribu Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

LORENZO COSS

CF: CSSLNZ50P25H242N

con studio in CALOLZIOCORTE (LC) VIA GALLI 10C

telefono: 0341633102

fax: 0341633102

email: coss.lorenzo@libero.it

PEC: lorenzo.coss@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2017

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

A rustico a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Mapp. 789 sub. 710

Costituito da un rustico in legno per deposito attrezzi da giardino, posto sul lotto di terreno mapp. n. 789 di Pernici Domenico., in Via Ai Castagneti 4 raggiungibile dalla strada privata Via Ai Castagneti. Al deposito rustico si giunge passando sul fondo del lotto di cui sopra, posto in area piu' alta del giardino, raggiungibile tramite scale ricavate nel terreno-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 789 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana Pas, categoria C/2, classe I, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Castagneti 4, piano: PT, intestato a _____, derivante da Variazione nel classamento del 9.7.2009 prot. n. LC0142086 in atti dal 9.7.2000- variazione di classamento.
Coerenze: Sui quattro lati : con mappale 789.

B terreno agricolo a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **2.240,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Terreno mappale n. 5554

Terreno a prato in declivio posto al termine della strada Via privata Ai Castagneti indi tramite strada sterrata di proprietà F _____ mapp. 5553 (fondo di accesso ai terreni adiacenti) si accede al terreno . In piccola parte il terreno, secondo le previsioni del PGT vigente e' interessato dall'intervento residenziale classificato A.T.R. 7 PA (vedi documenti del PGT e art. del Piano delle Regole allegati). In precedenza il mappale era contraddistinto col mappale 5426 e in precedenza col mapp. 5147 e ancora prima col mappale 795.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5554 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 2240, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: Via Castagneti, intestato a _____, derivante da Frazionamento del 29.11.2007 prot. n. LC0196497 in atti dal 29.11.2007.
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 5555, 4526 - 4665, 4794 , 5770 e 5553 strada privata

C strada collegamento terreni agricoli a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **373,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
mappale n. 5553

Porzione di terreno adibito a strada di _____ li accesso ai terreni frontisti; si raggiunge dalla strada privata Ai Castagneti, indi tramite passaggio delimitato dalla sbarra _____ si entra nella strada. In precedenza il mappale era contraddistinto col mappale 5426 e ancor prima col mappale 5147 e prima ancora col mappale n. 795. Sul mappale sono collocati i servizi per uso ed allaccio degli altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5553 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 373, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Via Castagneti, intestato a _____, derivante da Frazionamento del 29.11.2007 prot. n. LC0196497
Coerenze: da nord in senso orario: via Castagneti, mapp. nn. 5149-5555-5554-5770-5551, 5550,5549.



D bosco a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Bosco mapp. 822

Costituito da boschi a castagneto posti nel Comune di Pasturo, situati al termine della strada privata Ai Castagneti, indi tramite strada sterrata di proprietà' !) mappale 5553 si transita passando con diritto di passo pedonale e carrale dal mappale 5549 (proprietà' Sacchi Marco n. a Lecco il 22.11.84) come risulta dall'atto n. 14979/7145 del 3.8.2015 trascritto a Lecco il 06.08.2015 ai nn.9675/6860.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 822 (catasto terreni), qualità/classe Bosco ceduo I, superficie 1200, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Via Ai Castagneti, intestato a , derivante da Impianto meccanografico del 09.11.84
 Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 798, 798-797, 821, 821.

E bosco a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **5.400,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Bosco mapp. 798

Costituiti da boschi a castagneto posti nel Comune di Pasturo situati al termine della strada privata Ai Castagneti, indi tramite strada sterrata di proprietà' mappale 5553 si transita passando con diritto di passo pedonale e carrale dal mappale 5549(proprietà' Sacchi Marco n. a Lecco il 22.11.84) come risulta dall'atto n.14979/7145 del 03.08.2015 trascritto a lecco il 06.08.2015 ai nn. 9675/6860.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 798 (catasto terreni), qualità/classe Cast. Frutto I, superficie 5400, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Via Ai Castagneti, intestato a derivante da Imp. meccanografico del 09.11.84
 Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 2911-2925, 799-5549, 797, 821-822, 821.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 9.229,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 70.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 70.500,00 |
| Data della valutazione: | 07/04/2018 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Domenico Pernici in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/02/2012 a Lecco ai nn. 1772/175, a favore di Credito Valtellinese S.C. con sede in Sondrio c.f. 00043260140, contro _____ n. Lecco il 08.10.1935 c.f. PRNDNC356R08E507I, derivante da decreto ingiuntivo del 18.10.2011 emesso dal Trib. Lecco rep.8048

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/05/2017 a firma di Uff. Giud. Lecco ai nn. rep. 1377 di repertorio, trascritta il 24/05/2017 a Lecco ai nn. 6736/4880, a favore di Credito Valtellinese spa con sede in Sondrio c.f. 00043260140, contro Pernici Domenico

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 sono prese informazioni sul posto sui prezzi dei terreni simili relativi alla perizia. | |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 100071000, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1973), con atto stipulato il 24/11/1973 a firma di notaio Cornelio Orlando di lecco ai nn. rep. 70121 di repertorio, trascritto il 03/01/1974 a Lecco ai nn. 150/131, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappale n. 789/710.

Pervenuto da _____ n. a Novate M. 25.04.1991 ed in parte con atto del 13.12.1976 notaio Cornelio orlando di lecco n. 155519 trascritto nel 1977 al n. 177 da Caravaglia Angela n. a Magenta il 25.04.1940.

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 24/07/1998), con atto stipulato il 24/07/1998 a firma di notaio Berera Teodoro ai nn. rep. 133399 di repertorio, trascritto il 30/07/1998 ai nn. 10794/7766, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali nn. 5553, 5554, 798 e 822 da Ciampanelli Aldo n. a Trecate 29.04.1934 c.f. CMPLDA34D29L356N.



A i beni sono pervenuti ,per successione per quota di 1/3 ,da
 del 25.09.1898 (non risulta trascritta l'accettazione di eredita' in morte di Ciampanelli
 Carlo Alessandro; per 1/3 successione di C del 25.08.1890 (non risulta trascritta
 l'accettazione di eredita' in morte di CiampanelliCarlo Alessandro); per 1/3 successione di C
 ' del 22.10.1895 (non risulta trascritta l'accettazione di eredita' in morte di
 L'usufruttuaria nella e' deceduta il 24.08.2003 el'usufruttuario
 e' deceduto il 15.8.1984. In forza dell'atto notaio Pietro Gaetani di lecco rep. 42384 del
 07.01.1976 trascritto nel 1978 n. 2467, il e la coniuge n. a lecco il
 08.08.1937 hanno dichiarato ai sensi e per gli effetti del I comma dell'art. 228 della L. 19.5.1975 di non
 volere che siano assoggettati al regime della comunione legale fra coniugi i beni acquistati
 successivamente alla data di entrata in vigore della suddetta legge.

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compra Vendita (dal 03/08/2015), con
 atto stipulato il 03/08/2015 a firma di notaio Silvia Dell'Oca ai nn. 14979/7145 di repertorio, trascritto il
 06/08/2015 a Lecco ai nn. 9675/6860, in forza di Atto di compra Vendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso in Sanatoria N. **2180/106**, intestata a , per lavori di Formazione di rustico,
 legnaia, deposito attrezzi agricoli, tettoie, presentata il 28/06/1986 con il n. 2180 di protocollo,
 rilasciata il 18/08/2007 con il n. 2180 di protocollo.
 Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 9 del 21.3.2013 e pubblicato
 sul Burl n. 4 del 22.01.2014, l'immobile ricade in zona Sistema insediativo residenziale -(mapp. 789/
 sub 710) - Contesti naturali con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico (mapp. 5554) in
 parte Ambito di trasformazione per funzioni residenziali A.T.R. 7 PA (mapp. 5554)- . Norme tecniche
 di attuazione ed indici: Piano delle Regole Art. 47 (mapp. 789/710) Art. 37-38 . Contesti boscati di
 elevato valore naturalistico. (mapp. 798 - 822)

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 CASTAGNETI



RUSTICO**DI CUI AL PUNTO A**

rustico a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (l Mapp. 789 sub. 710

Costituito da un rustico in legno per deposito attrezzi da giardino, posto sul lotto di terreno mapp. n. 789 di l , in Via Ai Castagneti 4 raggiungibile dalla strada privata Via Ai Castagneti. Al deposito rustico si giunge passando sul fondo del lotto di cui sopra, posto in area piu' alta del giardino, raggiungibile tramite scale ricavate nel terreno-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 789 sub. 710 (catasto fabbricati), sezione urbana Pas, categoria C/2, classe I, consistenza 12 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: Via Castagneti 4, piano: PT, intestato a derivante da Variazione nel classamento del 9.7.2009 prot. n. LC0142086 in atti dal 9.7.2000- variazione di classamento.
Coerenze: Sui quattro lati : con mappale 789.

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 sufficienti.

SERVIZI

spazi verde

★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★★★★★☆☆☆☆☆

esposizione:

★★★★★☆☆☆☆☆

luminosità:

★★★★★☆☆☆☆☆

panoramicità:

★★★★★☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

★★★★★☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

★★★★★☆☆☆☆☆

servizi:

★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|--------------|---|--------|---|--------------|
| corpo attrezzi da giardino h: 2,00 mt circa | 16,00 | x | 100 % | = | 16,00 |
| Totale: | 16,00 | | | | 16,00 |

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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): **€. 1.000,00**

BENI IN PASTURO VIA CASTAGNETI
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **2.240,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Terreno mappale n. 5554

Terreno a prato in declivio posto al termine della strada Via privata Ai Castagneti indi tramite strada sterrata di proprietà mapp. 5553 (fondo di accesso ai terreni adiacenti) si accede al terreno. In piccola parte, il terreno, secondo le previsioni del PGT vigente e' interessato dall'intervento residenziale classificato A.T.R. 7 PA (vedi documenti del PGT e art. del Piano delle Regole allegati). In precedenza il mappale era contraddistinto col mappale 5426 e in precedenza col mapp. 5147 e ancora prima col mappale 795.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5554 (catasto terreni), qualita'/classe Prato 3, superficie 2240, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: Via Castagneti, intestato a derivante da Frazionamento del 29.11.2007 prot. n. LC0196497 in atti dal 29.11.2007.
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 5555, 4526 - 4665, 4794, 5770 e 5553 strada privata

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 sufficienti.

SERVIZI

spazi verde



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno agricolo in piccola parte residenziale | 2.240,00 | x | 100 % | = | 2.240,00 |
| Totale: | 2.240,00 | | | | 2.240,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**

BENI IN PASTURO VIA CASTAGNETI
STRADA COLLEGAMENTO TERRENI AGRICOLI
DI CUI AL PUNTO C

strada collegamento terreni agricoli a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **373,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà mappale n. 5553

Porzione di terreno adibito a strada di _____ di accesso ai terreni frontisti; si raggiunge dalla strada privata Ai Castagneti, indi tramite passaggio delimitato dalla sbarra si entra nella strada. In precedenza il mappale era contraddistinto col mappale 5426 e ancor prima col mappale 5147 e prima ancora col mappale n. 795. Sul mappale sono collocati i servizi per uso ed allaccio degli altri lotti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5553 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 373, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,58 €, indirizzo catastale: Via Castagneti, intestato a _____ derivante da Frazionamento del 29.11.2007 prot. n. LC0196497
Coerenze: da nord in senso orario: via Castagneti, mapp. nn. 5149-5555-5554-5770-5551, 5550,5549.

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 sufficienti.

SERVIZI

spazi verde



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---------------|---|--------|---|---------------|
| Terreno , strada accesso fondi agricoli | 373,00 | x | 100 % | = | 373,00 |
| Totale: | 373,00 | | | | 373,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.500,00**



bosco a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

Bosco mapp. 822

Costituito da boschi a castagneto posti nel Comune di Pasturo, situati al termine della strada privata Ai Castagneti, indi tramite strada sterrata di proprietà mappale 5553 si transita passando con diritto di passo pedonale e carrale dal mappale 5549 (proprietà Sacchi Marco n. a Lecco il 22.11.84) come risulta dall'atto n. 14979/7145 del 3.8.2015 trascritto a Lecco il 06.08.2015 ai nn.9675/6860.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 822 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo 1, superficie 1200, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: Via Ai Castagneti, intestato a derivante da Impianto meccanografico del 09.11.84
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 798, 798-797, 821, 821.

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 sufficienti.

SERVIZI



spazi verde

REPUTAZIONE ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Bosco | 1.200,00 | x | 100 % | = | 1.200,00 |
| Totale: | 1.200,00 | | | | 1.200,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN PASTURO VIA CASTAGNETI

BOSCO

DI CUI AL PUNTO E

bosco a PASTURO Via Castagneti, della superficie commerciale di **5.400,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietàBosco mapp. 798

Costituiti da boschi a castagneto posti nel Comune di Pasturo situati al termine della strada privata Ai Castagneti, indi tramite strada sterrata di proprietà' mappale 5553 si transita passando con diritto di passo pedonale e carrale dal mappale 5549(proprietà' Sacchi Marco n. a Lecco il 22.11.84) come risulta dall'atto n.14979/7145 del 03.08.2015 trascritto a lecco il 06.08.2015 ai nn. 9675/6860.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 798 (catasto terreni), qualita/classe Cast. Frutto 1, superficie 5400, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: Via Ai Castagneti, intestato a derivante da Imp. meccanografico del 09.11.84
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 2911-2925, 799-5549, 797, 821-822, 821.

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 sufficienti.

SERVIZI

spazi verde

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Bosco | 5.400,00 | x | 100 % | = | 5.400,00 |
| Totale: | 5.400,00 | | | | 5.400,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | rustico | 16,00 | 0,00 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| B | terreno agricolo | 2.240,00 | 0,00 | 35.000,00 | 35.000,00 |
| C | strada collegamento terreni agricoli | 373,00 | 0,00 | 3.500,00 | 3.500,00 |
| D | bosco | 1.200,00 | 0,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |



| | | | | | |
|---|-------|----------|------|--------------------|--------------------|
| E | bosco | 5.400,00 | 0,00 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| | | | | 70.500,00 € | 70.500,00 € |

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.500,00**

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: **€ 70.500,00**

data 07/04/2018

il tecnico incaricato
LORENZO COSS

