TRIBUNALE DI LECCO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

INTESA SANPAOLO s.p.a. +1

contro:

*** DATO OSCURATO ***

R.G.E. 142/2010

Giudice: Dario Colasanti

ELABORATO PERITALE

del 29/09/2015

Tecnico incaricato: DARIO MONTI
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Lecco al N. 547
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco
CF: MNTDRA74B08E507A
con studio in DOLZAGO (LC) VIA CORSICA, 12
telefono: 0341450572
fax: 0341450572
email: geom.monti@libero.it
email (pec): dario.monti@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 142/2010 Lecco

LOTTO 1

BENI IN MOGGIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Moggio Via Don Paolo Mariani 6:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **67,40** Mq.

L'appartamento con annessa cantina fa parte di un fabbricato costituito da n° 4 appartamenti con altrettanti vani cantina e un'unità commerciale adibita a bar. Il fabbricato sito nel centro storico del paese fa angolo con la Via Savoia e la Via Don P. Mariani. Annesso al fabbricato vi sono gli spazi ed enti comuni quali: l'atrio d'ingresso a piano terra, il vano scala interno di collegamento tra i vari piani, un disimpegno a piano S1 e il cortile interno sempre a piano S1. All'appartamento posto a piano 2° si accede dall'ingresso principale di piano terra (civico n. 6) prospettante sulla Via Don P. Mariani. Lo stesso ingresso garantisce l'accesso alla cantina o in alternativa vi si può accedere dal cancello carraio posto sulla Via Savoia attraversando il cortile interno comune. Durante il sopralluogo ho riscontrato che l'intero ingombro del fabbricato sopra le unità a piano secondo si innalza formando un piano sottotetto non abitabile il cui accesso è garantito dal vano scala interno, così come in una porzione del piano S1 è stata riscontrata una vecchia cantina sottostante (a piano S2) il cui accesso è garantito da un'ulteriore scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2°, ha un'altezza interna di 2,20 mt. (P.S1) e 2,75 mt. (P.2°).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 83 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via alla Chiesa s.n.c., piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: PIANO S1: (da nord in senso orario) terrapieno, ente comune di cui al sub. 701, altra unità immobiliare di cui al sub. 16 e terrapieno. PIANO 2: (da nord in senso orario) affaccio su strada comunale (Via Don P. Mariani), vano scala comune di cui al sub. 701, altra unità immobiliare di cui al sub. 16, affaccio su cortile comune di cui al sub. 701 e affaccio su altro fabbricato più basso di cui al mapp. 1181.

  nella visura viene indicato il piano 1° (tra l'altro errato in quanto il piano corretto è il 2°) e non viene indicato il piano S1 inerente la cantina rappresentata nella stessa scheda. La Via alla Chiesa non è corretta in quanto quella giusta è la Via Don P. Mariani. Inoltre non viene indicato anche il n. civico che corrisponde all'ingresso principale del fabbricato (atrio e vano scale) posto direttamente sulla Via Don Paolo Mariani n° 6.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

A.1. **cantina**, composto da locale unico, sviluppa una superficie commerciale di **8,10** Mq. la cantina è rappresentata nella scheda insieme all'appartamento, pertanto l'identificativo catastale è il medesimo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**Mq 67,40**
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	**Mq 8,10**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.777,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.777,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della	**€. 71.225,00**

procedura:

- Data della valutazione: **29/09/2015**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 anni, stipulato il 01/01/2006, con scadenza il 31/12/2009, registrato il 10/01/2006 a Lecco ai nn. 119 serie III (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.500,00 €. annuo.
alla data del sopralluogo nell'immobile non vi era nessuno, anche se dalla situazione riscontrata all'interno sembrerebbe che il bene sia ancora utilizzato come casa vacanze da parte del signor Granata, questo lo si può dedurre anche dalla ripartizone delle spese (vedi tabella amministratore).

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 21/12/2007 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 1728 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
  Importo ipoteca: 240.934,90 €..
  Importo capitale: 209.149,73 €..
  La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 Locatelli Fausta inerente tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012.
  Iscrizione del 13/05/2008 ai nn. 8109/1640.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 17/07/2012 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 142 di repertorio, trascritta il 11/12/2012 a Lecco ai nn. 16309/12398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza di divisione.
  Viene assegnata l'intera quota di proprietà alla signora Locatelli Fausta dei seguenti beni: mapp. 83 sub. 702 (bar), mapp. 83 sub. 17 (appartamento) e mapp. 419,1744, 2747, 2748 e 2749 (terreni).
- pignoramento, stipulata il 18/05/2010 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1970 di repertorio, trascritta il 18/06/2010 a Lecco ai nn. 9242/5920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
  La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 Locatelli Fausta inerente tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012

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: **€. 370,15**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

- Millesimi condominiali: **93,01**

Ulteriori avvertenze:
I millesimi di proprietà per l'appartamento sono 80,40 mentre quelli dell'annessa cantina sono 12,61 (come da tabella fornita dall'amministratore). Si rileva che il regolamento di condominio non esiste. Si fa presente che dopo aver sistemato/denunciato catastalmente le porzioni del sottotetto a piano 3° e cantina a piano S2 nonchè le rispettive quote di proprietà, la tabella dei millesimi dovrà essere rifatta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sia per il piano sottotetto non abitabile che per la cantina rilevata sotto una porzione del piano S1, non essendo rappresentati nelle schede e indicati nella consistenza degli atti, attualmente non sono in grado di stabilire con certezza di chi è la proprietà degli stessi e/o in quale quota. In seguito all'ordinanza di divisione emessa dal Tribunale di Lecco in data 17/02/2012 Rep. 142 (trascritta in data 11/12/2012 ai nn. 16309/12398), il sottoscritto è stato impossibilitato a presentare la domanda di voltura per l'aggiornamento delle proprietà nella banca dati catastali in quanto la stessa non è stata registrata all'ufficio delle entrate di Lecco. Si fa presente che la suddivisione delle proprietà delle cantine e di conseguenza del disimpegno al piano S1 è identificata solo sulle planimetrie catastali in quanto nella realtà i divisori interni non sono stati realizzati.

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione, registrato il 08/01/1987 a Lecco ai nn. 84 Vol. 118, trascritto il 09/01/1987 a Lecco ai nn. 234/199, in forza di denuncia di successione.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012.
  Ereditano la quota di 2/3 di 1/2 dell'intera proprietà da dividersi in tre parti (111/1000 ciascuno pari a 1/9).
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione a stralcio, con atto stipulato il 23/02/1998 a firma di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 132245/32222 di repertorio, trascritto il 25/03/1998 a Lecco ai nn. 3988/2995, in forza di atto di divisione a stralcio.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012.
  Locatelli Adriana, Maria Grazia, Fausta e Claudia assegnano a titolo di stralcio divisionale a Caratti Mariangela a saldo della sua quota divisionale, rimanendo comunque in quota parte comproprietarie.
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione a stralcio, con atto stipulato il 23/02/1998 a firma di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 132246/32223 di repertorio, trascritto il 25/03/1998 a Lecco ai nn. 3989/2996, in forza di atto di divisione a stralcio.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012.
  Locatelli Maria Grazia, Fausta e Claudia assegnano a titolo di stralcio divisionale a Locatelli Adriana a saldo della sua quota divisionale, rimanendo comunque in quota parte comproprietarie.
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, registrato il 16/08/2005 a Lecco ai nn. 91 Vol 156, in forza di denuncia di successione.
  Il titolo è riferito solamente a mapp. 83 sub. 16 e 17 + altro bene non oggetto di esecuzione.
  Ereditano la quota dell'intera proprietà da dividersi in tre parti ciascuno.

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Nulla osta esecuzione opere edilizie **N. 63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di una casa di abitazione con ristorante, presentata il 04/08/1961 con il n. 1003 di protocollo, rilasciata il 05/11/1961 con il n. 63 di protocollo, agibilità del 29/12/1964.
  Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui al mapp. 83.
  In data 06/11/1961 sono stati iniziati i lavori di demolizione della casa preesistente in quanto pericolante. In data 18/12/1961 hanno avuto inizio i lavori della nuova costruzione e sono stati ultimati in data 20/08/1962. La richiesta del permesso di abitabilità è stata presentata in data 19/08/1962 e rilasciato in data 29/12/1964.
- D.I.A. **N. 989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione terrazza e accesso carraio, presentata il 29/08/1996 con il n. 2898 di protocollo.
  Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui al mapp. 83.
  I lavori sono stati ultimati in data 30/10/1996. Annessa alla presente pratica edilizia è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale con Prot. 1922 del 12/06/1996 la cui richiesta è stata presentata in data 20/05/1996 Prot. 1646. Decorsi 30 giorni dalla data di presentazione la D.I.A. è stata autorizzata per silenzio/assenso.

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente l'immobile ricade in zona NSU - nuclei storici urbani. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.1 (vedi copie allegate). Il titolo è riferito solamente al intero fabbricato di cui al mapp. 83. L'area su cui insiste l'intero fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: ***Nessuna difformità.***

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: errata rappresentazione grafica di alcuni divisori a piano S1 compreso quello che delimita la cantina annessa alla proprietà, in quanto il tavolato non esiste.
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale (pratica Docfa).
  L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
  Costi di regolarizzazione:
  - spese tecniche per pratica Docfa (1 scheda): 500,00 Euro
  - diritti catastali pratica Docfa (1 scheda): 50,00 Euro

  Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
  Criticità: **nessuna**
  Questa situazione è riferita solamente a mapp. 83 sub. 17 (appartamento).
  Si evidenzia che nella suddivisione delle cantine rappresentata nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni a piano S1, se i tavolati divisori fossero realmente esistenti l'accesso alla cantina pertinenziale sarebbe garantito attraverso il passaggio nella cantina di cui al sub. 16 (altra proprietà).
- Sono state rilevate le seguenti difformità: - sottotetto non abitabile ma accessibile posto a piano 3° (non denunciato); - cantina accessibile posta a piano S2 (non denunciata).
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuove n° 2 schede catastali ed rifacimento elaborato planimetrico (pratica Docfa).
  L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
  Costi di regolarizzazione:
  - spese tecniche per pratica Docfa (2 schede): 1.000,00 Euro
  - diritti catastali pratica Docfa (2 schede): 100,00 Euro

  Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni
  Criticità: **nessuna**

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato di cui al mapp. 83 (interessa tutte le unità e proprietari del fabbricato) e Lotto 1 e 2 della presente perizia.
Prima della presentazione della pratica catastale necessita definire la proprietà e/o relative quote delle due nuove unità. LA SPESA DI 1.100,00 €. DOVREBBE ESSERE RIPARTITA TRA TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITA' CHE COSTITUISCONO IL FABBRICATO.

8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura e copertura di un vano ripostiglio collocato sul balcone
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di compatibilità paesaggistica e conseguente pratica edilizia in sanatoria
  L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
  Costi di regolarizzazione:
  - spese tecniche per pratica di compatibilità paesistica/ambientale: 800,00 Euro
  - spese tecniche per pratica edilzia in sanatoria: 700,00 Euro
  - diritti di segreteria comunali e bolli per entrambe le pratiche (circa): 150,00 Euro
  - sanzione amministrativa per la pratica in sanatoria: 516,00 Euro
  - sanzione amministrativa per la pratica di compatibilità paesistica: 500,00 Euro

  Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni
  Criticità: **media**
  Questa situazione è riferita solamente a mapp. 83 sub. 17 (appartamento).
  Qualora fosse appurato che le opere sono state realizzate prima 1980 (andrebbe bene anche una dichiarazione del proprietario) quale anno di apposizione del vincolo paesistico sul territorio di Moggio le stesse possono essere sanate, inoltre il vano accessorio/tecnico secondo le norme vigenti non è considerato un aumento di volume. Si fa presente che gli importi indicati per gli oneri sanzionatori amministrativi sono il minimo richiesto dal Comune, pertanto in sede di presentazione della pratica andranno discussi con l'ente stesso.
- Sono state rilevate le seguenti difformità: - sottotetto non abitabile ma accessibile posto a piano 3° (non dichiarato); - cantina accessibile posta a piano S2 (non dichiarata).
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
  L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
  Costi di regolarizzazione:
  - spese tecniche per pratica edilzia in sanatoria: 2.000,00 Euro
  - diritti di segreteria comunali e bolli (circa): 100,00 Euro
  - oneri (costo di costruzione raddoppiato) amministrativi per la pratica in sanatoria: 1.032,00 Euro

  Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
  Criticità: **bassa**
  Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato di cui al mapp. 83 (interessa tutti proprietari) e Lotto 1 e 2 della presente perizia.
  Si fa presente che gli importi indicati per gli oneri sanzionatori amministrativi sono il minimo richiesto dal Comune, pertanto in sede di presentazione della pratica andranno discussi con l'ente stesso. LA SPESA DI 3.132,00 €. DOVREBBE ESSERE RIPARTITA TRA TUTTI I PROPRIETARI DELLE UNITA' CHE COSTITUISCONO IL FABBRICATO.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: ***Nessuna difformità***

BENI IN MOGGIO VIA DON PAOLO MARIANI 6
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **67,40** Mq.
L'appartamento con annessa cantina fa parte di un fabbricato costituito da n° 4 appartamenti con altrettanti vani cantina e un'unità commerciale adibita a bar. Il fabbricato sito nel centro storico del paese fa angolo con la Via Savoia e la Via Don P. Mariani. Annesso al fabbricato vi sono gli spazi ed enti comuni quali: l'atrio d'ingresso a piano terra, il vano scala interno di collegamento tra i vari piani, un disimpegno a piano S1 e il cortile interno sempre a piano S1. All'appartamento posto a piano 2° si accede dall'ingresso principale di piano terra (civico n. 6) prospettante sulla Via Don P. Mariani. Lo stesso ingresso garantisce l'accesso alla cantina o in alternativa vi si può accedere dal cancello carraio posto sulla Via Savoia attraversando il cortile interno comune. Durante il sopralluogo ho riscontrato che l'intero ingombro del fabbricato sopra le unità a piano secondo si innalza formando un piano sottotetto non abitabile il cui accesso è garantito dal vano scala interno, così come in una porzione del piano S1 è stata riscontrata una vecchia cantina sottostante (a piano S2) il cui accesso è garantito da un'ulteriore scala interna.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2°, ha un'altezza interna di 2,20 mt. (P.S1) e 2,75 mt. (P.2°).
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 83 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: Via alla Chiesa s.n.c., piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: PIANO S1: (da nord in senso orario) terrapieno, ente comune di cui al sub. 701, altra unità immobiliare di cui al sub. 16 e terrapieno. PIANO 2: (da nord in senso orario) affaccio su strada comunale (Via Don P. Mariani), vano scala comune di cui al sub. 701, altra unità immobiliare di cui al sub. 16, affaccio su cortile comune di cui al sub. 701 e affaccio su altro fabbricato più basso di cui al mapp. 1181.
  nella visura viene indicato il piano 1° (tra l'altro errato in quanto il piano corretto è il 2°) e non viene indicato il piano S1 inerente la cantina rappresentata nella stessa scheda. La Via alla Chiesa non è corretta in quanto quella giusta è la Via Don P. Mariani. Inoltre non viene indicato anche il n. civico che corrisponde all'ingresso principale del fabbricato (atrio e vano scale) posto direttamente sulla Via Don Paolo Mariani n° 6.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barzio (nell'immediato) e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: montagne della Valsassina e stazione sciistica dei Piani di Artavaggio.

Servizi	- asilo nido	molto scarso
	- biblioteca	molto scarso
	- campo da tennis	al di sopra della media
	- campo da calcio	al di sopra della media
	- centro commerciale	molto scarso
	- centro sportivo	al di sopra della media
	- cinema	molto scarso
	- farmacie	mediocre
	- municipio	al di sopra della media
	- musei	molto scarso

	- negozi al dettaglio	nella media
	- ospedale	scarso
	- palestra	al di sopra della media
	- parco giochi	nella media
	- palazzetto dello sport	al di sopra della media
	- piscina	pessimo
	- polizia	scarso
	- scuola elementare	al di sotto della media
	- scuola per l'infanzia	al di sotto della media
	- scuola media inferiore	al di sotto della media
	- scuola media superiore	scarso
	- spazi verde	ottimo
	- stadio	pessimo
	- supermercato	nella media
	- teatro	pessimo
	- università	pessimo
	- verde attrezzato	nella media
	- vigili del fuoco	scarso
Collegamenti	- aeroporto distante 70 Km	scarso
	- autobus distante 250 mt	buono
	- autostrada distante 55 Km	mediocre
	- ferrovia distante 15 Km	mediocre
	- superstrada distante 10 Km	al di sotto della media
	- tangenziale distante 50 Km	scarso

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

il bene è composto da: *** DATO OSCURATO *** - PIANO S1: cantina;
- PIANO 2°: ingresso/disimpegno, soggiorno, angolo cottura, bagno, n° 2 camere e balcone.
- delle componenti edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale. posto sulla Via Savoia	nella media
infissi esterni: a battente realizzati in legno e vetro singolo	mediocre

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato e vetro	scarso
manto di copertura: realizzato in tegole in cemento con coibentazione in assente	nella media
pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco a civile tinteggiato e zoccolatura strollata a piano S1	nella media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès. riferito all'appartamento	mediocre
plafoni: realizzati in stabilitura	nella media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono: serratura	mediocre
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC	mediocre
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	mediocre
scale: interna con rivestimento in marmo e cemento. riferito alla scala di collegamento tra i vari piani del fabbricato	al di sotto della media
rivestimento esterno: realizzato in pietra. ingresso cancello carraio e alcune parti delle facciate	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti. cortile interno a piano S1	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. riferito alla cantina	scarso

- degli impianti:

citofonico: audio conformità: da collaudare	mediocre
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: quadro non a norma. di tipo autonomo	scarso
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in rete comunale	nella media
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato. centralizzata. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler posizionato in bagno.	mediocre
termico: centralizzato con alimentazione in a gasolio i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da collaudare. la caldaia è posizionata nel disimpegno comune a piano S1.	mediocre
antenna collettiva: terrestre	nella media
gas:. per i fuochi di cottura viene utilizzata una bombola ricaricabile posizionata nel ripostiglio collocato sul balcone	

- delle strutture:

balconi: costruiti in cemento armato	nella media
copertura: a padiglione costruita in legno e gronde in c.a.	al di sotto della media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
strutture verticali: costruite in cemento armato e muratura	nella media	
travi: costruite in cemento armato	nella media	

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
APPARTAMENTO	65,00	x	100 %	=	65,00
BALCONE	8,00	x	30 %	=	2,40
Totale:	**73,00**				**67,40**

Accessori:

1. **cantina**, composto da locale unico, sviluppa una superficie commerciale di **8,10** Mq. la cantina è rappresentata nella scheda insieme all'appartamento, pertanto l'identificativo catastale è il medesimo.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
Si fa presente che il valore unitario applicato per la stima del bene tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni.
Come fonte di infomazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2015 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	67,40	x	950,00	=	**64.030,00**
Valore superficie accessori:	8,10	x	950,00	=	**7.695,00**
					71.725,00

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
spese tecniche per la stesura dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)	-500

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 71.225,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.225,00**

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Si fa presente che il valore unitario applicato per la stima del bene tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni.
Come fonte di infomazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2015 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	**appartamento**	**67,40**	**8,10**	**71.225,00**	**71.225,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il bene non è comodamente divisibile.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€.**	**7.448,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**63.777,00**

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:	**€.**	**63.777,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 142/2010 Lecco

LOTTO 2

BENI IN MOGGIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Moggio Via Don Paolo Mariani 8 e 4:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **bar**, della superficie commerciale di **173,20** Mq.

L'unità commerciale con annesso W.C. fa parte di un fabbricato costituito da n° 4 appartamenti con altrettanti vani. Il fabbricato sito nel centro storico del paese fa angolo con la Via Savoia e la Via Don P. Mariani. Annesso al fabbricato vi sono gli spazi ed enti comuni quali: l'atrio d'ingresso a piano terra, il vano scala interno di collegamento tra i vari piani, un disimpegno a piano S1 e il cortile interno sempre a piano S1. All'unità destinata a bar si accede direttamente dall'ingresso principale a piano terra (civico n. 8) prospettante sulla Via Don P. Mariani. Oltre all'igresso principale ci sono altri due ingressi secondari sempre sulla Via Don P. Mariani, al civico n. 4 come ulteriore ingresso diretto all'attività (loc. preparazione cibi) e al civico n. 6 quale ingresso principale comune all'intero fabbricato. Ques'ultimo ingresso garantisce l'accesso al W.C. a piano S1 o in alternativa vi si può accedere dal cancello carraio posto sulla Via Savoia attraversando il cortile interno comune. Durante il sopralluogo ho riscontrato che l'intero ingombro del fabbricato sopra le unità a piano secondo si innalza formando un piano sottotetto non abitabile il cui accesso è garantito dal vano scala interno, così come in una porzione del piano S1 è stata riscontrata una vecchia cantina sottostante (a piano S2) il cui accesso è garantito da un'ulteriore scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,10 mt (P.S1) e 3,25 mt (P.T.).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 83 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 116 mq, rendita 3.774,27 Euro, indirizzo catastale: Via Don Paolo Mariani 6, piano: S1-T., intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: PIANO S1: (da nord in senso orario) altra unità immobiliare di cui al sub. 16, ente comune di cui al sub. 701 (disimpegno e cortile interno). PIANO T.: (da nord in senso orario) altro fabbricato in aderenza di cui al mapp. 1181, affaccio su strada comunale (Via Don P. Mariani), vano scala comune di cui al sub. 701, affaccio su strada comunale (Via Savoia), altro fabbricato in aderenza e affaccio su cortile comune di cui al sub. 701.

  nella visura non viene indicato il civico n. 4 che corrisponde all'ingresso secondario dell'unità sulla Via Don P. Mariani (locale preparazione cibi).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**Mq 173,20**
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	**Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 220.328,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 220.328,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	**€. 224.660,00**
- Data della valutazione:	**29/09/2015**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/10/2006, con scadenza il 30/09/2018, registrato il 30/10/2006 a Lecco ai nn. 5717 serie III (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5200,00 €. annuo.
A far data dal giorno 30/11/2011 la società Boh s.n.c. di Chiara e Francesco Plati è subentrata alla società Invernizzi Anna e Romina s.n.c. nel contratto di affitto sottoscritto in data 01/10/2006 con la signora Locatelli Maria Grazia.

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 21/12/2007 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 1728 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
  Importo ipoteca: 240.934,90 €..
  Importo capitale: 209.149,73 €..
  La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 Locatelli Fausta inerente tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012..
  Iscrizione del 13/05/2008 ai nn. 8109/1640.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 17/07/2012 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 142 di repertorio, trascritta il 11/12/2012 a Lecco ai nn. 16309/12398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza di divisione.
  Viene assegnata l'intera quota di proprietà alla signora Locatelli Fausta dei seguenti beni: mapp. 83 sub. 702 (bar), mapp. 83 sub. 17 (appartamento) e mapp. 419, 1744, 2747, 2748 e 2749 (terreni).
- pignoramento, stipulata il 18/05/2010 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1970 di repertorio, trascritta il 18/06/2010 a Lecco ai nn. 9242/5920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
  La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 Locatelli Fausta inerente tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divione del 2012.

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:	**€. 761,31**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
- Millesimi condominiali:	**542,11**

Ulteriori avvertenze:
I millesimi di proprietà per l'unità bar a piano terra sono 542,11 mentre quelli dell'annesso W.C. a piano

S1 non sono quantifcati (come da tabella fornita dall'amministratore). Si rileva che il regolamento di condominio non esiste. Si fa presente che dopo aver sistemato/denunciato catastalmente le porzioni del sottotetto a piano 3° e cantina a piano S2 nonchè le rispettive quote di proprietà, la tabella dei millesimi dovrà essere rifatta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sia per il piano sottotetto non abitabile che per la cantina rilevata sotto una porzione del piano S1, non essendo rappresentati nelle schede e indicati nella consistenza degli atti, attualmente non sono in grado di stabilire con certezza di chi è la proprietà degli stessi e/o in quale quota. In seguito all'ordinanza di divisione emessa dal Tribunale di Lecco in data 17/02/2012 Rep. 142 (trascritta in data 11/12/2012 ai nn. 16309/12398), il sottoscritto è stato impossibilitato a presentare la domanda di voltura per l'aggiornamento delle proprietà nella banca dati catastali in quanto la stessa non è stata registrata all'ufficio delle entrate di Lecco. Si fa presente che la suddivisione delle proprietà delle cantine e di conseguenza del disimpegno al piano S1 è identificata solo sulle planimetrie catastali in quanto nella realtà i divisori interni non sono stati realizzati.

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione, registrato il 08/01/1987 a Lecco ai nn. 84 Vol. 118, trascritto il 09/01/1987 a Lecco ai nn. 234/199, in forza di denuncia di successione.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) prima dell'ordinanza di divisione del 2012..
  Ereditano la quota di 2/3 di 1/2 dell'intera proprietà da dividersi in tre parti (111/1000 ciascuno pari a 1/9).
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione a stralcio, con atto stipulato il 23/02/1998 a firma di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 132245/32222 di repertorio, trascritto il 25/03/1998 a Lecco ai nn. 3988/2995, in forza di atto di divisione a stralcio.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) prima dell'ordinanza di divisione del 2012..
  Locatelli Adriana, Maria Grazia, Fausta e Claudia assegnano a titolo di stralcio divisionale a Caratti Mariangela a saldo della sua quota divisionale, rimanendo comunque in quota parte comproprietarie.
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione a stralcio, con atto stipulato il 23/02/1998 a firma di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 132246/32223 di repertorio, trascritto il 25/03/1998 a Lecco ai nn. 3989/2996, in forza di atto di divisione a stralcio.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012.
  Locatelli Maria Grazia, Fausta e Claudia assegnano a titolo di stralcio divisionale a Locatelli Adriana a saldo della sua quota divisionale, rimanendo comunque in quota parte comproprietarie.
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, registrato il 16/08/2005 a Lecco ai nn. 91 Vol. 156, in forza di denuncia di successione.
  Il titolo è riferito solamente a mapp. 83 sub. 16 e 17 + altro bene non oggetto di esecuzione.
  Ereditano la quota dell'intera proprietà da dividersi in tre parti ciascuno.

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Nulla osta esecuzione opere edilizie **N. 63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione di una casa di abitazione con ristorante, presentata il 04/08/1961 con il n. 1003 di protocollo, rilasciata il 05/11/1961 con il n. 63 di protocollo, agibilità del 29/12/1964.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui al mapp. 83.
In data 06/11/1961 sono stati iniziati i lavori di demolizione della casa preesistente in quanto pericolante. In data 18/12/1961 hanno avuto inizio i lavori della nuova costruzione e sono stati ultimati in data 20/08/1962. La richiesta del permesso di abitabilità è stata presentata in data 19/08/1962 e rilasciato in data 29/12/1964.

- Autorizzazione edilizia **N. 759**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un servizio igienico sanitario, presentata il 27/03/1990 con il n. 994 di protocollo, rilasciata il 14/06/1990 con il n. 759 di protocollo.
  Il titolo è riferito solamente a mapp. 83 sub. 702.
  Le opere consistono nella costruzione del loc. W.C. a piano S1. Lavori Iniziati il 18/06/1990 e ultimati il 05/10/1990.
- Concessione edilizia **N. 969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento, redistribuzione e cambio di destinazione d'uso di un vano, presentata il 14/09/1995 con il n. 2820 di protocollo, rilasciata il 16/10/1995 con il n. 969 di protocollo.
  Il titolo è riferito solamente a mapp. 83 sub. 702.
  Lavori iniziati il 13/11/1995 e ultimati il 01/12/1995.
- D.I.A. **N. 978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di spostamento di un tavolato, presentata il 04/03/1996 con il n. 710 di protocollo.
  Il titolo è riferito solamente a mapp. 83 sub. 702.
  Lavori ultimati il 25/06/1996. Decorsi 30 giorni dalla data di presentazione la D.I.A. è stata autorizzata per silenzio/assenso.
- D.I.A. **N. 989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione terrazza e accesso carraio, presentata il 29/08/1996 con il n. 2898 di protocollo.
  Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato di cui al mapp. 83.
  I lavori sono stati ultimati in data 30/10/1996. Annessa alla presente pratica edilizia è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale con Prot. 1922 del 12/06/1996 la cui richiesta è stata presentata in data 20/05/1996 Prot. 1646. Decorsi 30 giorni dalla data di presentazione la D.I.A. è stata autorizzata per silenzio/assenso.

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente l'immobile ricade in zona NSU - nuclei storici urbani. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.1 (vedi copie allegate). Il titolo è riferito solamente al intero fabbricato di cui al mapp. 83. L'area su cui insiste l'intero fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: ***Nessuna difformità.***

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: viene indicata un'altezza interna di 3,00 mt i loc. a piano terra mentre nella realtà è di 3,25 mt.
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale (pratica Docfa).
  L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
  Costi di regolarizzazione:
  - spese tecniche per pratica Docfa (1 scheda): 500,00 Euro
  - diritti catastali pratica Docfa (1 scheda): 50,00 Euro

  Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni
  Criticità: **nessuna**
  Questa situazione è riferita solamente a mapp. 83 sub. 702 (bar)

8.3. Conformità urbanistica:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: - il tavolato interno che divide il ripostiglio dallo spogliatoio (ex retro nell'ultima pratica autorizzata 978 del 04/03/1996) non è stato mai dichiarato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria: 500,00 Euro
- diritti di segreteria comunali e bolli (circa): 100,00 Euro
- sanzione amministrativa per sanatoria: 516,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Criticità: **nessuna**
Questa situazione è riferita solamente a mapp. 83 sub. 702 (bar).
Si fa presente che gli importi indicati per gli oneri sanzionatori amministrativi sono il minimo richiesto dal Comune, pertanto in sede di presentazione della pratica andranno discussi con l'ente stesso.

- Sono state rilevate le seguenti difformità: - si rileva un pergolato con struttura portante in legno e sovrastanti teli per la copertura della terrazza.
  Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di compatibilità paesaggistica e conseguente pratica edilizia in sanatoria
  L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
  Costi di regolarizzazione:
  - spese tecniche per pratica di compatibilità paesistica/ambientale: 800,00 Euro
  - spese tecniche per pratica in santoria: 700,00 Euro
  - diritti di segreteria comunali e bolli per entrambe le pratiche (circa): 150,00 Euro
  - sanzione amministrativa per la pratica in sanatoria: 516,00 Euro
  - sanzione amministrativa per la pratica di compatibilità paesistica: 500,00 Euro

  Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni
  Criticità: **media**
  Questa situazione è riferita solamente a mapp. 83 sub. 702 (bar).
  Il pergolato coperto realizzato sulla terrazza senza titolo abilitativo può essere sanato ai sensi della Circolare n° 33 del 26/06/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, inoltre anche secondo le norme tecniche di attuazione vigenti in Comune, il pergolato può essere sanato in quanto non genera un aumento ne di superficie ne di volume. Si fa presente che gli importi indicati per gli oneri sanzionatori amministrativi sono il minimo richiesto dal Comune, pertanto in sede di presentazione della pratica andranno discussi con l'ente stesso.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: ***Nessuna difformità***

BENI IN MOGGIO VIA DON PAOLO MARIANI 8 E 4
BAR
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **bar**, della superficie commerciale di **173,20** Mq.
L'unità commerciale con annesso W.C. fa parte di un fabbricato costituito da n° 4 appartamenti con altrettanti vani. Il fabbricato sito nel centro storico del paese fa angolo con la Via Savoia e la Via Don P. Mariani. Annesso al fabbricato vi sono gli spazi ed enti comuni quali: l'atrio d'ingresso a piano terra, il vano scala interno di collegamento tra i vari piani, un disimpegno a piano S1 e il cortile interno sempre a piano S1. All'unità destinata a bar si accede direttamente dall'ingresso principale a piano terra (civico n. 8) prospettante sulla Via Don P. Mariani. Oltre all'igresso principale ci sono altri due ingressi secondari sempre sulla Via Don P. Mariani, al civico n. 4 come ulteriore ingresso diretto all'attività (loc. preparazione cibi) e al civico n. 6 quale ingresso principale comune all'intero fabbricato. Ques'ultimo ingresso garantisce l'accesso al W.C. a piano S1 o in alternativa vi si può accedere dal cancello carraio posto sulla Via Savoia attraversando il cortile interno comune. Durante il sopralluogo ho riscontrato che

l'intero ingombro del fabbricato sopra le unità a piano secondo si innalza formando un piano sottotetto non abitabile il cui accesso è garantito dal vano scala interno, così come in una porzione del piano S1 è stata riscontrata una vecchia cantina sottostante (a piano S2) il cui accesso è garantito da un'ulteriore scala interna.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,10 mt (P.S1) e 3,25 mt (P.T.).
Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 83 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 116 mq, rendita 3.774,27 Euro, indirizzo catastale: Via Don Paolo Mariani 6, piano: S1-T., intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: PIANO S1: (da nord in senso orario) altra unità immobiliare di cui al sub. 16, ente comune di cui al sub. 701 (disimpegno e cortile interno). PIANO T.: (da nord in senso orario) altro fabbricato in aderenza di cui al mapp. 1181, affaccio su strada comunale (Via Don P. Mariani), vano scala comune di cui al sub. 701, affaccio su strada comunale (Via Savoia), altro fabbricato in aderenza e affaccio su cortile comune di cui al sub. 701.
  nella visura non viene indicato il civico n. 4 che corrisponde all'ingresso secondario dell'unità sulla Via Don P. Mariani (locale preparazione cibi).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 1996.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barzio (nell'immediato) e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: montagne della Valsassina e stazione sciistica dei Piani di Artavaggio.

Servizi	- asilo nido	molto scarso
	- biblioteca	molto scarso
	- campo da tennis	al di sopra della media
	- campo da calcio	al di sopra della media
	- centro commerciale	molto scarso
	- centro sportivo	al di sopra della media
	- cinema	molto scarso
	- farmacie	mediocre
	- municipio	al di sopra della media
	- musei	molto scarso
	- negozi al dettaglio	nella media
	- ospedale	scarso
	- palestra	al di sopra della media
	- parco giochi	nella media
	- palazzetto dello sport	al di sopra della media
	- piscina	pessimo
	- polizia	scarso
	- scuola elementare	al di sotto della media
	- scuola per l'infanzia	al di sotto della

		media
	- scuola media inferiore	al di sotto della media
	- scuola media superiore	scarso
	- spazi verde	ottimo
	- stadio	pessimo
	- supermercato	nella media
	- teatro	pessimo
	- università	pessimo
	- verde attrezzato	nella media
	- vigili del fuoco	scarso
Collegamenti	- aeroporto distante 70 Km	scarso
	- autobus distante 250 m	buono
	- autostrada distante 55 Km	mediocre
	- ferrovia distante 15 Km	mediocre
	- superstrada distante 10 Km	al di sotto della media
	- tangenziale distante 50 Km	scarso

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

il bene è composto da:
- PIANO S1: antibagno e W.C.
- PIANO T.: bar, antiagno e n° 2 W.C., spogliatoio, ripostiglio, loc. preparazione cibi e terrazza.
- delle componenti edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale. posto sulla Via Savoia	nella media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc e vetro doppio. riferito alle finestre e porte finestre	nella media
infissi interni: a battente e scorrevole realizzati in legno tamburato	al di sotto della media
manto di copertura: realizzato in tegole in cemento con coibentazione in assente	nella media
pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco a civile tinteggiato e zoccolatura strollata a piano S1	nella media
pavimentazione interna: realizzata in gres. riferito a terrazza, loc. bar e accessori, W.C. piano S1.	nella media
plafoni: realizzati in stabilitura	nella media
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno , gli accessori presenti sono:	al di sotto della media

serratura. riferito alle tre porte di accesso dal vano scala interno condominiale. Si fa presente che due porte sono tamponate dall'interno dei locali e pertanto non accessibili, mentre quella di accesso al loc. preparazione cibi viene utilizzata come ingresso secondario per l'attività.	
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc. riferito a finestre e porte finestre.	nella media
rivestimento interno: posto in bagni e loc. preparazione cibi realizzato in gres porcellanato	nella media
scale: interna con rivestimento in marmo e cemento. riferito alla scala di collegamento tra i vari piani del fabbricato	al di sotto della media
infissi esterni: porta ingresso e vetrine fisse realizzati in legno e vetro singolo. riferito al civico n° 8	al di sotto della media
infissi esterni: porta ingresso e vetrine fisse realizzati in alluminio e vetro singolo. riferito al civico n° 4. Si fa presente che questo ingresso esterno dalla Via Don P. Mariani di accesso al loc. preparazione cibi non viene più utilizzato.	scarso
protezioni infissi esterni: serrande manuali realizzate in ferro. riferito alle vetrine e aperture prospettanti sulla Via Don P. Mariani.	nella media
pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti. cortile interno a piano S1	al di sotto della media
rivestimento esterno: realizzato in pietra. ingresso cancello carraio e alcune parti delle facciate	nella media
- degli impianti:	
citofonico: audio conformità: da collaudare	mediocre
elettrico: sottotraccia e tubi a vista nei loc. accessori , la tensione è di 220V conformità: da collaudare. di tipo autonomo	nella media
fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in rete comunale	nella media
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: da collaudare. centralizzata	mediocre
termico: autonomo con alimentazione in a metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da collaudare. si rileva all'interno del bar anche un camino a legna. La caldaia è posizionata all'interno del loc. preparazione cibi.	al di sotto della media
antenna collettiva: terrestre	nella media
gas: sottotraccia con alimentazione a riscaldamento conformità: da collaudare	al di sotto della media
- delle strutture:	
balconi: costruiti in cemento armato. riferito alla terrazza	nella media
copertura: a padiglione costruita in legno e gronde	al di sotto della

in c.a.	media	
fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato. Il giudizio è basato sulle fondazioni affioranti dal piano del pavimento della cantina a piano S2	nella media	
scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
strutture verticali: costruite in cemento armato e muratura	nella media	
travi: costruite in cemento armato	nella media	

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
BAR	156,00	x	100 %	=	156,00
TERRAZZO	54,00	x	30 %	=	16,20
W.C. (piano S1)	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	**214,00**				**173,20**

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
Si fa presente che il valore unitario applicato per la stima del bene tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni.
Come fonte di infomazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2015 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 173,20 x 1.300,00 = **225.160,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
spese tecniche per la stesura dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)	-500

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 224.660,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 224.660,00**

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Si fa presente che il valore unitario applicato per la stima del bene tiene conto anche della quota millesimale di proprietà degli spazi ed enti comuni.
Come fonte di infomazione si è tenuto conto anche del Listino Mercato Immobiliare città di Lecco e Provincia relativo all'anno 2015 (F.I.M.A. e CONFCOMMERCIO LECCO).

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	**bar**	**173,20**	**0,00**	**224.660,00**	**224.660,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il bene non è comodamente divisibile.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€.**	**4.332,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€.**	**220.328,00**

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:	**€.**	**220.328,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 142/2010 Lecco

LOTTO 3

BENI IN MOGGIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Moggio Via Papa Giovanni Paolo II (strada panoramica prevalentemente sterrata) e Via per Corniseglio (sentiero sterrato) s.n.c.:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **1.330,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 421, altro terreno di cui al mapp. 2640 e terreno di proprietà di cui al mapp. 1744.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **9.460,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1744 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 9460, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale 9,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 421, terreno di proprietà di cui al mapp. 419, altro terreno di cui al mapp. 2640, torrente demaniale, terreno di proprietà di cui al mapp. 2747, altro terreno di cui al mapp. 2744 e altro terreno di cui al mapp. 1743.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **1.600,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2747 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 1600, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 1743, terreno di proprietà di cui al mapp. 1744, torrente demaniale, terreno di proprietà di cui al mapp. 2748, altro terreno di cui al mapp. 2745 e altro terreno di cui al mapp. 2744.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **450,00** Mq.
Il terreno è prevalentemente occupato da una strada sterrata.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2748 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 450, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 2744, terreno di proprietà di cui al mapp. 2747, torrente demaniale, altro terreno di cui al mapp. 1358, terreno di proprietà di cui al mapp. 2749, altro terreno di cui al mapp. 2746 e altro terreno di cui al mapp. 2745.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: strada sterrata, le seguenti sistemazioni agrarie: strada sterrata, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **390,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2749 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 390, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 2745, terreno di proprietà di cui al mapp. 2748, torrente demaniale, altro terreno di cui al mapp. 1358, altro terreno di cui al mapp. 417 e altro terreno di cui al mapp. 2746.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**Mq 13.230,00**
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	**Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 29.210,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 29.210,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	**€. 29.210,00**
- Data della valutazione:	**29/09/2015**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

alla data del 03/09/2015.

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 21/12/2007 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 1728 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 240.934,90 €..
Importo capitale: 209.149,73 €..
La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 Locatelli Fausta inerente tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012..
Iscrizione del 13/05/2008 ai nn. 8109/1640.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza di fallimento, stipulata il 17/07/2012 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 142 di repertorio, trascritta il 11/12/2012 a Lecco ai nn. 16309/12398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza di divisione.
  Viene assegnata l'intera quota di proprietà alla signora Locatelli Fausta dei seguenti beni: mapp. 83 sub. 702 (bar), mapp. 83 sub. 17 (appartamento) e mapp. 419, 1744, 2747, 2748 e 2749 (terreni).
- pignoramento, stipulata il 18/05/2010 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1970 di repertorio, trascritta il 18/06/2010 a Lecco ai nn. 9242/5920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.
  La formalità è riferita solamente a quota di 1/3 Locatelli Fausta inerente tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divione del 2012.

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:

dagli atti del Comune non si è trovato riscontro della pratica di espoprio e conseguente riconoscimento economico per la realizzazione della strada insistente su mapp. 2748.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

in seguito all'ordinanza di divisione emessa dal Tribunale di Lecco in data 17/02/2012 Rep. 142 (trascritta in data 11/12/2012 ai nn. 16309/12398), il sottoscritto è stato impossibilitato a presentare la domanda di voltura per l'aggiornamento delle proprietà nella banca dati catastali in quanto la stessa non è stata registrata all'ufficio delle entrate di Lecco.

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000, in forza di denuncia di successione, registrato il 08/01/1987 a Lecco ai nn. 84 Vol. 118, trascritto il 09/01/1987 a Lecco ai nn. 234/199, in forza di denuncia di successione.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012..
  Ereditano la quota di 2/3 di 1/2 dell'intera proprietà da dividersi in tre parti (111/1000 ciascuno pari a 1/9).
- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione a stralcio, con atto stipulato il 23/02/1998 a firma di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 132245/32222 di repertorio, trascritto il 25/03/1998 a Lecco ai nn. 3988/2995, in forza di atto di divisione a stralcio.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012..

Locatelli Adriana, Maria Grazia, Fausta e Claudia assegnano a titolo di stralcio divisionale a Caratti Mariangela a saldo della sua quota divisionale, rimanendo comunque in quota parte comproprietarie.

- *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione a stralcio, con atto stipulato il 23/02/1998 a firma di Notaio Dott. Teodoro Berera ai nn. 132246/32223 di repertorio, trascritto il 25/03/1998 a Lecco ai nn. 3989/2996, in forza di atto di divisione a stralcio.
  Il titolo è riferito solamente a tutti i beni (unità e terreni) di proprietà prima dell'ordinanza di divisione del 2012..
  Locatelli Maria Grazia, Fausta e Claudia assegnano a titolo di stralcio divisionale a Locatelli Adriana a saldo della sua quota divisionale, rimanendo comunque in quota parte comproprietarie.

6.2. Precedenti proprietari: ***Nessuno***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: ***Nessuna***

7.2. Situazione urbanistica:

- PGT - piano di gestione territoriale vigente l'immobile ricade in zona UE 1 - ambiti di salvaguardia e valenza ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.5.1 (vedi copie allegate + annesso Certificato di Destinazione Urbanistica). Il titolo è riferito solamente al mapp. 419, 1744, 2747 e 2749. L'area su cui insistono i terreni è sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale.
- PGT - piano di gestione territoriale vigente l'immobile ricade in zona sede stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: (vedi allegato Certificato di Destinazione Urbanistica). Il titolo è riferito solamente al mapp. 2748. L'area su cui insiste il terreno è sottoposta a vincolo paesaggistico/ambientale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
  Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
  Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: ***Nessuna difformità.***

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: ***Nessuna difformità***

BENI IN MOGGIO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II (STRADA PANORAMICA PREVALENTEMENTE STERRATA) E VIA PER CORNISEGLIO (SENTIERO STERRATO) S.N.C.
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **1.330,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 419 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 421, altro terreno di cui al mapp.

2640 e terreno di proprietà di cui al mapp. 1744.
Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio (nell'immediato) e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: montagne della Valsassina e stazione sciistica dei Piani di Artavaggio.

Servizi	- asilo nido	molto scarso
	- biblioteca	molto scarso
	- campo da tennis	al di sopra della media
	- campo da calcio	al di sopra della media
	- centro commerciale	molto scarso
	- centro sportivo	al di sopra della media
	- cinema	molto scarso
	- farmacie	mediocre
	- municipio	nella media
	- musei	molto scarso
	- negozi al dettaglio	nella media
	- ospedale	scarso
	- palestra	nella media
	- parco giochi	nella media
	- palazzetto dello sport	al di sopra della media
	- piscina	pessimo
	- polizia	scarso
	- scuola elementare	al di sotto della media
	- scuola per l'infanzia	nella media
	- scuola media inferiore	al di sotto della media
	- scuola media superiore	scarso
	- spazi verde	ottimo
	- stadio	pessimo
	- supermercato	nella media
	- teatro	pessimo
	- università	pessimo
	- verde attrezzato	nella media
	- vigili del fuoco	scarso
Collegamenti	- aeroporto distante 72 Km	scarso
	- autobus distante 500 m	mediocre
	- autostrada distante 57 Km	mediocre
	- ferrovia distante 17 Km	mediocre
	- superstrada distante 12 Km	al di sotto della media
	- tangenziale distante 52 Km	scarso

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	scarso	
- esposizione:	nella media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	scarso	
- stato di manutenzione generale:	scarso	

Descrizione dettagliata:

Il terreno è collocato nella zona boschiva sovrastante la zona di espansione e centro storico del paese. Al lotto si arriva con l'autovettura da una strada sterrata (Via Giovanni Paolo II) fino al mapp. 2748 di proprietà (su cui insiste la strada stessa) e poi si prosegue a piedi attraverso i terreni di proprietà di cui ai mapp. 2747 e 1744, oppure a piedi da un sentiero sterrato posto a nord della Chiesa (Via Corniseglio) che termina sempre fino al mapp. 2748 di proprietà e poi si prosegue ancora a piedi come sopra.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:
- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
BOSCO CEDUO	1.330,00	x	100 %	=	1.330,00
Totale:	**1.330,00**				**1.330,00**

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
I confini sul posto non sono identificati e comunque difficili da rilevare, di conseguenza la superficie utilizzata per la stima è su base catastale.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	1.330,00	x	2,00	=	**2.660,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 2.660,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.660,00**

BENI IN MOGGIO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II (STRADA PANORAMICA PREVALENTEMENTE STERRATA) E VIA PER CORNISEGLIO (SENTIERO STERRATO) S.N.C.
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **9.460,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1744 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 9460, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale 9,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 421, terreno di proprietà di cui al mapp. 419, altro terreno di cui al mapp. 2640, torrente demaniale, terreno di proprietà di cui al mapp. 2747, altro terreno di cui al mapp. 2744 e altro terreno di cui al mapp. 1743.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio (nell'immediato) e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: montagne della Valsassina e stazione sciistica dei Piani di Artavaggio.

Servizi	- asilo nido	molto scarso
	- biblioteca	molto scarso
	- campo da tennis	al di sopra della media
	- campo da calcio	al di sopra della media
	- centro commerciale	molto scarso
	- centro sportivo	al di sopra della media
	- cinema	molto scarso
	- farmacie	mediocre
	- municipio	nella media
	- musei	molto scarso
	- negozi al dettaglio	nella media
	- ospedale	scarso
	- palestra	nella media
	- parco giochi	nella media
	- palazzetto dello sport	al di sopra della media
	- piscina	pessimo
	- polizia	scarso
	- scuola elementare	al di sotto della media
	- scuola per l'infanzia	nella media
	- scuola media inferiore	al di sotto della media
	- scuola media superiore	scarso
	- spazi verde	ottimo
	- stadio	pessimo
	- supermercato	nella media
	- teatro	pessimo
	- università	pessimo
	- verde attrezzato	nella media
	- vigili del fuoco	scarso
Collegamenti	- aeroporto distante 72 Km	scarso
	- autobus distante 500 m	mediocre
	- autostrada distante 57 Km	mediocre
	- ferrovia distante 17 Km	mediocre
	- superstrada distante 12 Km	al di sotto della media

- tangenziale distante 52 Km	scarso	

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	scarso	
- esposizione:	nella media	
- luminosità:	nella media	
- panoramicità:	scarso	
- stato di manutenzione generale:	scarso	

Descrizione dettagliata:

Il terreno è collocato nella zona boschiva sovrastante la zona di espansione e centro storico del paese. Al lotto si arriva con l'autovettura da una strada sterrata (Via Giovanni Paolo II) fino al mapp. 2748 di proprietà (su cui insiste la strada stessa) e poi si prosegue a piedi attraverso il terreno di proprietà di cui al mapp. 2747, oppure a piedi da un sentiero sterrato posto a nord della Chiesa (Via Corniseglio) che termina sempre fino al mapp. 2748 di proprietà e poi si prosegue ancora a piedi come sopra.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:
- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
BOSCO CEDUO	9.460,00	x	100 %	=	9.460,00
Totale:	**9.460,00**				**9.460,00**

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
I confini sul posto non sono identificati e comunque difficili da rilevare, di conseguenza la superficie utilizzata per la stima è su base catastale.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	9.460,00	x	2,00	=	**18.920,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 18.920,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.920,00**

BENI IN MOGGIO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II (STRADA PANORAMICA PREVALENTEMENTE STERRATA) E VIA PER CORNISEGLIO (SENTIERO STERRATO) S.N.C.
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **1.600,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2747 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 1600, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 1743, terreno di proprietà di cui al mapp. 1744, torrente demaniale, terreno di proprietà di cui al mapp. 2748, altro terreno di cui al mapp. 2745 e altro terreno di cui al mapp. 2744.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio (nell'immediato) e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: montagne della Valsassina e stazione sciistica dei Piani di Artavaggio.

Servizi	- asilo nido	molto scarso
	- biblioteca	molto scarso
	- campo da tennis	al di sopra della media
	- campo da calcio	al di sopra della media
	- centro commerciale	molto scarso
	- centro sportivo	al di sopra della media
	- cinema	molto scarso
	- farmacie	mediocre
	- municipio	nella media
	- musei	molto scarso
	- negozi al dettaglio	nella media
	- ospedale	scarso
	- palestra	nella media
	- parco giochi	nella media
	- palazzetto dello sport	al di sopra della media
	- piscina	pessimo
	- polizia	scarso
	- scuola elementare	al di sotto della media
	- scuola per l'infanzia	nella media
	- scuola media inferiore	al di sotto della media
	- scuola media superiore	scarso
	- spazi verde	ottimo
	- stadio	pessimo
	- supermercato	nella media
	- teatro	pessimo
	- università	pessimo
	- verde attrezzato	nella media
	- vigili del fuoco	scarso
Collegamenti	- aeroporto distante 72 Km	scarso
	- autobus distante 500 m	mediocre
	- autostrada distante 57 Km	mediocre
	- ferrovia distante 17 Km	mediocre

- superstrada distante 12 Km	al di sotto della media
- tangenziale distante 52 Km	scarso

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	scarso
- esposizione:	nella media
- luminosità:	nella media
- panoramicità:	scarso
- stato di manutenzione generale:	scarso

Descrizione dettagliata:

Il terreno è collocato nella zona boschiva sovrastante la zona di espansione e centro storico del paese. Al lotto si arriva con l'autovettura da una strada sterrata (Via Giovanni Paolo II) fino al mapp. 2748 di proprietà (su cui insiste la strada stessa) e poi si accede direttamente a piedi, oppure a piedi da un sentiero sterrato posto a nord della Chiesa (Via Corniseglio) che termina sempre al mapp. 2748 e poi si accede direttamente a piedi.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:
- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
CAST FRUTTO	1.600,00	x	100 %	=	1.600,00
Totale:	**1.600,00**				**1.600,00**

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
I confini sul posto non sono identificati e comunque difficili da rilevare, di conseguenza la superficie utilizzata per la stima è su base catastale.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	1.600,00	x	4,00	=	**6.400,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 6.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.400,00**

BENI IN MOGGIO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II (STRADA PANORAMICA PREVALENTEMENTE STERRATA) E VIA PER CORNISEGLIO (SENTIERO STERRATO) S.N.C.
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **450,00** Mq.

Il terreno è prevalentemente occupato da una strada sterrata.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2748 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 450, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 2744, terreno di proprietà di cui al mapp. 2747, torrente demaniale, altro terreno di cui al mapp. 1358, terreno di proprietà di cui al mapp. 2749, altro terreno di cui al mapp. 2746 e altro terreno di cui al mapp. 2745.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: strada sterrata, le seguenti sistemazioni agrarie: strada sterrata, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio (nell'immediato) e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: montagne della Valsassina e stazione sciistica dei Piani di Artavaggio.

Servizi	- asilo nido	molto scarso	
	- biblioteca	molto scarso	
	- campo da tennis	al di sopra della media	
	- campo da calcio	al di sopra della media	
	- centro commerciale	molto scarso	
	- centro sportivo	al di sopra della media	
	- cinema	molto scarso	
	- farmacie	mediocre	
	- municipio	nella media	
	- musei	molto scarso	
	- negozi al dettaglio	nella media	
	- ospedale	scarso	
	- palestra	nella media	
	- parco giochi	nella media	
	- palazzetto dello sport	al di sopra della media	
	- piscina	pessimo	
	- polizia	scarso	
	- scuola elementare	al di sotto della media	
	- scuola per l'infanzia	nella media	
	- scuola media inferiore	al di sotto della media	
	- scuola media superiore	scarso	
	- spazi verde	ottimo	
	- stadio	pessimo	
	- supermercato	nella media	
	- teatro	pessimo	
	- università	pessimo	
	- verde attrezzato	nella media	
	- vigili del fuoco	scarso	
Collegamenti	- aeroporto distante 72 Km	scarso	
	- autobus distante 500 m	mediocre	

- autostrada distante 57 Km	mediocre
- ferrovia distante 17 Km	mediocre
- superstrada distante 12 Km	al di sotto della media
- tangenziale distante 52 Km	scarso

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	scarso
- esposizione:	nella media
- luminosità:	nella media
- panoramicità:	scarso
- stato di manutenzione generale:	scarso

Descrizione dettagliata:

Il terreno è collocato nella zona boschiva sovrastante la zona di espansione e centro storico del paese. Al lotto si arriva direttamente con l'autovettura da una strada sterrata (Via Giovanni Paolo II), oppure a piedi da un sentiero sterrato posto a nord della Chiesa (Via Corniseglio) che termina al mapp. 2748.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
CAST FRUTTO	450,00	x	100 %	=	450,00
Totale:	**450,00**				**450,00**

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
I confini sul posto non sono identificati e comunque difficili da rilevare, di conseguenza la superficie utilizzata per la stima è su base catastale.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	450,00	x	1,00	=	**450,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 450,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 450,00**

BENI IN MOGGIO VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II (STRADA PANORAMICA PREVALENTEMENTE STERRATA) E VIA PER CORNISEGLIO (SENTIERO STERRATO) S.N.C.
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **390,00** Mq.
Il terreno è di tipo boschivo con vegetazione fitta.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2749 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 390, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: (da nord in senso orario) altro terreno di cui al mapp. 2745, terreno di proprietà di cui al mapp. 2748, torrente demaniale, altro terreno di cui al mapp. 1358, altro terreno di cui al mapp. 417 e altro terreno di cui al mapp. 2746.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia versante, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barzio (nell'immediato) e Lecco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: montagne della Valsassina e stazione sciistica dei Piani di Artavaggio.

Servizi	- asilo nido	molto scarso
	- biblioteca	molto scarso
	- campo da tennis	al di sopra della media
	- campo da calcio	al di sopra della media
	- centro commerciale	molto scarso
	- centro sportivo	al di sopra della media
	- cinema	molto scarso
	- farmacie	mediocre
	- municipio	nella media
	- musei	molto scarso
	- negozi al dettaglio	nella media
	- ospedale	scarso
	- palestra	nella media
	- parco giochi	nella media
	- palazzetto dello sport	al di sopra della media
	- piscina	pessimo
	- polizia	scarso
	- scuola elementare	al di sotto della media
	- scuola per l'infanzia	nella media
	- scuola media inferiore	al di sotto della media
	- scuola media superiore	scarso
	- spazi verde	ottimo
	- stadio	pessimo
	- supermercato	nella media
	- teatro	pessimo
	- università	pessimo
	- verde attrezzato	nella media
	- vigili del fuoco	scarso

Collegamenti	- aeroporto distante 72 Km	scarso
	- autobus distante 500 m	mediocre
	- autostrada distante 57 Km	mediocre
	- ferrovia distante 17 Km	mediocre
	- superstrada distante 12 Km	al di sotto della media
	- tangenziale distante 52 Km	scarso

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	scarso
- esposizione:	nella media
- luminosità:	nella media
- panoramicità:	scarso
- stato di manutenzione generale:	scarso

Descrizione dettagliata:

Il terreno è collocato nella zona boschiva sovrastante la zona di espansione e centro storico del paese. Al lotto si arriva con l'autovettura da una strada sterrata (Via Giovanni Paolo II) fino al mapp. 2748 di proprietà (su cui insiste la strada stessa) e poi si accede direttamente a piedi, oppure a piedi da un sentiero sterrato posto a nord della Chiesa (Via Corniseglio) che termina sempre al mapp. 2748 e poi si accede direttamente a piedi.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
CAST FRUTTO	390,00	x	100 %	=	390,00
Totale:	**390,00**				**390,00**

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato. I confini sul posto non son identificati e cmunque difficili da rilevare, di conseguenza la superficie utilizzata per la stima è su base catastale.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	390,00	x	2,00	=	**780,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 780,00**

9.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'attribuzione del valore del bene è quello per COMPARAZIONE, ossia la

determinazione del valore di un immbile sulla base dei prezzi riscontrati in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
I confini sul posto non sono identificati e comunque difficili da rilevare, di conseguenza la superficie uilizzata per la stima è su base catastale.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.330,00	0,00	2.660,00	2.660,00
B	terreno agricolo	9.460,00	0,00	18.920,00	18.920,00
C	terreno agricolo	1.600,00	0,00	6.400,00	6.400,00
D	terreno agricolo	450,00	0,00	450,00	450,00
E	terreno agricolo	390,00	0,00	780,00	780,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
viste le caratteristiche dei terreni e considerate le difficoltà di accesso è consigliabile vendere tutti i corpi in un lotto unico, in quanto ulteriori frazionamenti e servitù di passo andrebbero a penalizzare ulteriormente il valore degli stessi.

-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: **€. 29.210,00**

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: **€. 29.210,00**

data 29/09/2015

il tecnico incaricato
DARIO MONTI