



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 208/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Tota Edmondo

CUSTODE:

Avv. Corti Guido

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Paglia**

CF: PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: [claudio.paglia@aristudio.it](mailto:claudio.paglia@aristudio.it)

PEC: [claudio.paglia@geopec.it](mailto:claudio.paglia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2019

## LOTTO 1

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

**A**

**bosco** a MORTERONE, della superficie commerciale di **71.970,00** mq per la quota di 1/1 di diritto del livellario / diritto dell'enfiteuta ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni boschivi ubicati sul versante Nord-Est del Monte Resegone, accessibili solo pedonalmente dalla strada pubblica che diparte dal centro abitato di Morterone.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1012 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 3650, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1011, mapp. 1068, mapp. 1066, mapp. 1236.
- foglio 9 particella 1046 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7240, reddito agrario 2,24 € reddito dominicale 1,87 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1113, mapp. 1132, mapp. 1133.
- foglio 9 particella 1064 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 22900, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 2,37 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1196, mapp. 1110, mapp. 1140, mapp. 1065, mapp. 1066, mapp. 1111.
- foglio 9 particella 1066 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 13060, reddito agrario 3,37 € reddito dominicale 6,74 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1065, mapp. 1134, mapp. 1236, mapp. 1012, mapp. 1064.
- foglio 9 particella 1068 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 10700, reddito agrario 1,66 € reddito dominicale 1,66 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1067, mapp. 1135, mapp. 1012, mapp. 1011.
- foglio 9 particella 1132 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7420, reddito agrario 2,30 € reddito dominicale 1,92 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1113, mapp. 802, mapp. 1133, mapp. 1046.
- foglio 9 particella 1133 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7000, reddito agrario 2,17 € reddito dominicale 1,81 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1046, mapp. 1132, mapp. 802.

Presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, una tessitura prevalente a bosco, i sistemi irrigui sono assenti, sono state rilevate colture arboree spontanee.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71.970,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.985,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.587,25
Data della valutazione:	30/04/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rileva una discrasia fra la proprietà pignorata e il diritto effettivamente in capo al debitore.

In particolare nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione viene pignorata l'intera quota di piena proprietà degli immobili siti in Morterone; il pignoramento è conforme all'ipoteca volontaria stipulata per concessione del mutuo nell'anno 2014 dallo stesso istituto bancario.

Nell'atto di provenienza, dell'anno 2003, il notaio riporta "... il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **VENDE** alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che accetta ed acquista, il diritto di proprietà dei terreni siti in Comune di Morterone di forma irregolare, classificati urbanisticamente in zona E2 – agricola vincolo idrogeologico, livellari al Comune di Morterone, ...". Nella trascrizione dell'atto di provenienza viene intestato alla sig.ra Consoli Renata il diritto dell'enfiteuta per la quota 1/1.

Poiché al "livello" non corrisponde una definizione normativa, ritengo corretta e coerente l'assunzione del notaio che equipara il diritto di livellario al diritto di enfiteuta, come per altro più volte segnalato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 1366/1961; Cass. 1682/1963; Cass. 64/1997), in cui viene appunto assunto corrispondente all'enfiteusi, salvi alcuni effetti secondari.

E' chiaro dunque che l'esecutata ha in capo il diritto di livellario (assimilabile al diritto dell'enfiteuta), con diritto di proprietà del concedente in capo al Comune di Morterone, mentre il pignoramento è stata fatto sull'intera proprietà.

Anche nella visura catastale storica emerge la divisione dei diritti reali fin dall'impianto meccanografico.

La presente perizia e la vendita forzata riguarderanno soltanto il diritto di livellario, con sua possibile assimilazione al diritto di enfiteuta per la sua trascrizione.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 13/03/2007 a firma di Boni Piero ai nn. 63720/28601 di repertorio, iscritta il 16/03/2007 a Lecco ai nn. 5233/1043, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Comunicazioni Comunicazione n. 1771 del 02/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/06/2009 a firma di Mastrodonato Massimo ai nn. 2764/2350 di repertorio, iscritta il 06/07/2009 a Lecco ai nn. 9947/1881, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 390.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): ISCRIZIONE presentata il 04/03/2011 Servizio di P.I. di LECCO Registro particolare n. 579 Registro generale n. 3240 Tipo di atto: 0176 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/06/2009 a firma di Mastrodonato Massimo ai nn. 2764/2350 di repertorio, iscritta il 04/03/2011 a Lecco ai nn. 3240/579, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 390.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/09/2014 a firma di Ruggiero Mauro ai nn. 83551/23981 di repertorio, iscritta il 25/09/2014 a Lecco ai nn. 10163/1485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 112.500,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 19/09/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE LECCO (LC) ai nn. 7756 di repertorio, trascritta il 09/12/2019 a Lecco ai nn. 17615/12625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di soli terreni non dotati di amministratore condominiale.	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 livellario, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2003), con atto stipulato il 06/11/2003 a firma di De Rosa Guido ai nn. 48051/7300 di repertorio, registrato il 18/11/2003 a Bergamo ai nn. 19338 serie 1T, trascritto il 21/11/2003 a Lecco ai nn. 18187/12000.

Diritto del concedente in capo al Comune di Morterone

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 livellario, in forza di atto di divisione e vendite ( fino al 06/11/2003).

La proprietà era pervenuta al sig. Vitari Luigi Angelo in forza di: - successione in morte di Vitari Tarcisio, deceduto in data 02/04/1982, dichiarazione di successione registrata a Bergamo in data 01/10/1982 al n. 1221 vol. 1982, trascritta a Lecco in data 04/12/1982 ai nn. 9142/7978; successione in morte di Vitari Renzo, deceduto in data 25/12/1990, dichiarazione di successione registrata a Bergamo in data 21/06/1991 al n. 1032 vol. 1991, trascritta a Lecco in data 04/01/1992 ai nn. 247/205; - atto di divisione e vendita in data 11/12/1992 del Notaio Dott. Piero Boni rep. 40853 racc. 11030, registrato a Bergamo in data 30/12/1992 al n. 5969 serie 2V, trascritto a Lecco in data 09/01/1993 ai nn. 233/193. Diritto del concedente in capo al Comune di Morterone.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 23/04/2014, l'immobile ricade in zona AMBITI: Bosco D.Lgs. 42-2004 art.142 lettera g - Art. 30 e 41.10; PAESAGGIO: in parte Aree di supporto alla rete ecologica - Art. 29.5 ed in parte Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale Art. 31. Norme tecniche di attuazione ed indici: 29.5 – Ambiti significativi per la Rete Ecologica (NODI\_RET.shp; AREE\_SUP.shp) Il presente Piano recepisce le indicazioni di livello regionale e provinciale riconoscendo nella elevata estensione del territorio naturale un sistema ad alta vocazione per la tutela della biodiversità. In particolare si individuano gli ambiti agricoli a valenza ambientale e le aree di valore paesaggistico-ambientale quali Aree di supporto che, unitamente al sistema boschivo, costituiscono aree di tutela per le quali ogni opera e trasformazione che influisca sul sistema ambientale deve garantirne la funzione di unità ecosistemica lineare o areale di collegamento tra le diverse aree con funzione di rifugio, via di transito ed elemento

captatore di nuove specie colonizzatrici consentendo alla fauna selvatica spostamenti tra una nodo/zona ad un'altra. In tal senso sono ammesse unicamente opere volte alla valorizzazione e riqualifica di tale funzione. In tal senso l'intero territorio comunale costituisce ambito di diffusione e connessione per la fauna ed i diversi ecosistemi con i territori contermini. In particolare per quanto riguarda le aree interessate dal presente articolo si applicano le seguenti norme, con carattere prescrittivo: - sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione escursionistica - evitare modificazioni del sistema idrico naturale - evitare prelievi di cava e raccolta di minerali - evitare ogni tipo di raccolta delle specie viventi, fatta eccezione per le piante incluse nei tipi di vegetazione di interesse pastorale (prati falciati, pascoli) e silvicolturale, nel rispetto delle pratiche colturali e dei piani di assestamento - evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motoslitte, ecc.) ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso alpino e per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e silvicolture - evitare l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche - evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica tra le valli

Art. 30 – Boschi Tutte le superfici a bosco individuate nella TAVOLA PR1 (aree\_boscate\_.shp) costituiscono ambiti vincolati ex. L.431/1985 lettera g). Tali ambiti sono regolamentati dal Piano di Indirizzo Forestale vigente. - La gestione forestale deve tendere al raggiungimento della massima maturità e conseguente complessità strutturale del bosco, favorendo le consociazioni miste e disetanee, costituite di norma da specie indigene proprie della fascia fitoclimatica; anche nei boschi di produzione il prelievo deve essere compatibile con il mantenimento dello stato di maturità, tendendo al contempo all'ottenimento di una elevata diversità orizzontale, con un mosaico di chiare, radure, buche, entro aree con copertura più o meno densa. - La gestione faunistica analogamente tenderà alla massima diversità della zoocenosi; un corretto prelievo venatorio non è di per sé incompatibile con la conservazione della specie oggetto della caccia, mancando l'azione dei grossi carnivori, fattori di equilibrio e di dispersione delle prede. - La raccolta delle specie vegetali spontanee è normata dalla L.R. 27 luglio 1977 n. 33 e dalle successive precisazioni sia a livello regionale che provinciale. - Particolare attenzione da parte dei proprietari e dei gestori di tali aree dovrà essere data alla manutenzione e al rinnovamento del bosco stesso tendendo alla conversione all'alto fusto, regolando la densità dei soprassuoli boschivi e riducendo la quantità di necromassa (legna morta), facilmente infiammabile e spesso abbondante sia nei cedui invecchiati che negli impianti di conifere non diradati. Gli interventi silvicolture dovranno essere programmati in modo da considerare i seguenti fattori: – Esbosco di tutto il materiale legnoso derivante dagli interventi sia di utilizzo che di miglioramento boschivo, con particolare riferimento alla ramaglia di conifere. Il sottoprodotto da fascina (diametro < 2 cm) che non si ha interesse ad esboscare va lasciato preferibilmente sparso oppure allineato lungo le linee di displuvio, evitando accumuli, e va distribuito comunque in modo tale da favorirne una rapida decomposizione. – Cure colturali nei giovani impianti di conifere, consistenti nel controllo delle infestanti (rovi e vitalbe), rispettando la biodiversità naturale, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta. – Spalcature fino a due metri degli impianti di conifere, da effettuarsi contestualmente al primo diradamento, con rimozione obbligatoria del materiale di risulta. – Ripuliture del ciglio erboso e spalcature delle conifere per una fascia di larghezza pari a 10-20 metri lineari lungo la viabilità ordinaria e forestale più frequentata e conseguente allontanamento del materiale di risulta. – Limitazione dell'uso del fuoco. – Riciclaggio delle masse organiche residuali (cippatura, compost e impieghi il più possibile alternativi alla combustione). – Si fa divieto di ricorrere a rimboschimenti con postime esotico.

Art. 31 – Ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale In tali aree si applicano le indicazioni di cui al punto 20.5.8 del TITOLO IV ed inoltre le seguenti prescrizioni: - sono escluse modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area e per i percorsi di fruizione escursionistica - evitare modificazioni del sistema idrico naturale - evitare la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motoslitte, ecc.) ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso alpino, per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e silvi-colturali - evitare l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche - evitare la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica - sono ammesse trasformazioni del suolo per la realizzazione e l'adeguamento di percorsi regolamentati a carattere agro-silvo-pastorale e per la conduzione di edifici esistenti purché le opere siano realizzate nel rispetto delle caratteristiche

naturali dei luoghi secondo i criteri indicati al presente TITOLO. Art. 41.10 Fanno riferimento le norme di cui al TITOLO V del presente Piano delle Regole per i seguenti ambiti e manufatti soggetti a vincolo di tutela: - Ambiti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004: a) Boschi art.142 lettera g b) Fiumi art.142 lettera c Il vincolo riguarda i corsi d'acqua pubblici naturali ed artificiali per una fascia di m 150 ciascuna dalle sponde o dal piede degli argini c) Territorio al di sopra dei m 1600 s.l.m. art. 142 lettera d

## 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 MORTERONE

**BOSCO**

DI CUI AL PUNTO A

**bosco** a MORTERONE, della superficie commerciale di **71.970,00** mq per la quota di 1/1 di diritto del livellario / diritto dell'enfiteuta ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni boschivi ubicati sul versante Nord-Est del Monte Resegone, accessibili solo pedonalmente dalla strada pubblica che diparte dal centro abitato di Morterone.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1012 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 3650, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 0,57 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1011, mapp. 1068, mapp. 1066, mapp. 1236.
- foglio 9 particella 1046 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7240, reddito agrario 2,24 € reddito dominicale 1,87 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1113, mapp. 1132, mapp. 1133.
- foglio 9 particella 1064 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 22900, reddito agrario 2,37 € reddito dominicale 2,37 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1196, mapp. 1110, mapp. 1140, mapp. 1065, mapp. 1066, mapp. 1111.
- foglio 9 particella 1066 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO 2, superficie 13060, reddito agrario 3,37 € reddito dominicale 6,74 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1065, mapp. 1134, mapp. 1236, mapp. 1012, mapp.

1064.

- foglio 9 particella 1068 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 10700, reddito agrario 1,66 € reddito dominicale 1,66 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1067, mapp. 1135, mapp. 1012, mapp. 1011.
- foglio 9 particella 1132 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7420, reddito agrario 2,30 € reddito dominicale 1,92 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1113, mapp. 802, mapp. 1133, mapp. 1046.
- foglio 9 particella 1133 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 7000, reddito agrario 2,17 € reddito dominicale 1,81 € indirizzo catastale: MORTERONE (LC), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp. 1046, mapp. 1132, mapp. 802.

Presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, una tessitura prevalente a bosco, i sistemi irrigui sono assenti, sono state rilevate colture arboree spontanee.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Resegone.

#### SERVIZI

municipio	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	mediocre	
spazi verde	al di sopra della media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 16,00 km	pessimo	
aeroporto distante 62,20 km	pessimo	
ferrovia distante 26,80 km	pessimo	
superstrada distante 26,90 km	pessimo	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

bosco	71.970,00	x	100 %	=	71.970,00
<b>Totale:</b>	<b>71.970,00</b>				<b>71.970,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

N.B. parte esecutata è proprietaria del diritto di livellario degli immobili. Nel valore unitario di stima è già compresa la decurtazione per tale diritto rispetto alla piena proprietà.

Per la determinazione della superficie totale dei terreni si è utilizzata la superficie catastale riportata nelle visure catastali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dei terreni, l'orografia e la difficoltà di accesso, oltre ad altre caratteristiche peculiari delle particelle.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71.970,00 x 0,50 = **35.985,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.985,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.985,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dei terreni, l'orografia e la difficoltà di accesso, oltre ad altre caratteristiche peculiari delle particelle.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco e Bergamo, ufficio tecnico di Morterone, agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Listino del Mercato Immobiliare 2019 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	bosco	71.970,00	0,00	35.985,00	35.985,00
				<b>35.985,00 €</b>	<b>35.985,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 35.985,00**

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

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.397,75**

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: **€ 30.587,25**

data 30/04/2020

il tecnico incaricato  
Claudio Paglia