



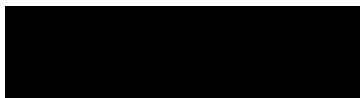
TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

136/2023

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024



TECNICO INCARICATO:

Geom. Davide Fumagalli

CF:FMGDVD87H13B729S
con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B
telefono: 0341504975
email: geom.dfumagalli@gmail.com
PEC: davide.fumagalli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 136/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASSINA VALSASSINA, frazione LOCALITA' FUSINETTA, della superficie commerciale di **16.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
[REDACTED] identificazione catastale:

- foglio 9 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA- 895-STRADA-472-476-CORSO D'ACQUA
- foglio 9 particella 336 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT STER, superficie 1230, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 457-472-STRADA-456
- foglio 9 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 1090, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 455-STRADA-899-STRADA
- foglio 9 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 270, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA-STRADA -454-STRADA
- foglio 9 particella 456 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 5300, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 2,74 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 336-STRADA-896-897-463
- foglio 9 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 895-ALTRO FOGLIO EDM-259-STRADA
- foglio 9 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 400, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-STRADA-262-897
- foglio 9 particella 897 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 5000, reddito agrario 6,46 €, reddito dominicale 6,46 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-896-262-292-433-900-ALTRO FOGLIO EDM-463
- foglio 9 particella 899 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2380, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 454-STRADA-428-STRADA



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.150,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.500,00
Data della valutazione:	27/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2238 di repertorio, a



[REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



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 CASSINA VALSASSINA, FRAZIONE LOCALITÀ FUSINETTA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASSINA VALSASSINA, frazione LOCALITÀ FUSINETTA, della superficie commerciale di **16.150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] identificazione catastale:

- foglio 9 particella 335 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT PROD, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA- 895-STRADA-472-476-CORSO D'ACQUA
- foglio 9 particella 336 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT STER, superficie 1230, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 457-472-STRADA-456
- foglio 9 particella 454 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO, superficie 1090, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 455-STRADA-899-STRADA
- foglio 9 particella 455 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO, superficie 270, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA-STRADA -454-STRADA
- foglio 9 particella 456 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO, superficie 5300, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 2,74 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 336-STRADA-896-897-463
- foglio 9 particella 894 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT PROD, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 895-ALTRO FOGLIO EDM-259-STRADA
- foglio 9 particella 896 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO, superficie 400, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-STRADA-262-897
- foglio 9 particella 897 (catasto terreni), qualità/classe PRATO, superficie 5000, reddito agrario 6,46 €, reddito dominicale 6,46 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 456-896-262-292-433-900-ALTRO FOGLIO EDM-463



- foglio 9 particella 899 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 2380, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 454-STRADA-428-STRADA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENI LIMITROFI CON ALL'INTERNO PASSAGGI "STRADA DI CAMPAGNA" SENTIERI E LIMITROFI A CORSO D'ACQUA. TERRENI RAGGIUNGIBILI CON JEEP E DI VARIE QUALITA' CATASTALI.

A LIVELLO DI CDU COMUNE DI CASSINA VALSASSINA TUTTI I TERRENI INDICATI RICADONO IN AMBITO E2 COMPONENTI AGRICOLI DI VALENZA AMBIENTALE. RIENTRANO IN CLASSE GEOLOGICA 4.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 335/336/454/455/456/894 /896/897/899	16.150,00	x	100 %	=	16.150,00
Totale:	16.150,00				16.150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima è effettuata a corpo, vista la posizione, osservato e letto il CDU, considerato che i beni vengono venduti senza garanzia e con tutte le servitù attive, passive, etc; considerato altresì eventuali presenze di vizi e difetti e considerando l'assenza di garanzia, il sottoscritto, dopo un attenta valutazione reputa di assegnare a corpo il valore indicato, il tutto sempre basandomi sui valori presenti in provincia di Lecco per la zona agraria ove ubicati e per la loro qualità tereno catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di CASSINA VALSASSINA, agenzie: CASSINA VALSASSINA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare CASSINA VALSASSINA, ed inoltre: OSSERVATORIO VALORI, RILEVATORE PREZZI E BORSINO IMMOBILIARE ZONA CASSINA VALSASSINA

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	terreno agricolo	16.150,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 3.500,00**

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: **€. 31.500,00**

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Davide Fumagalli

