



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

106/2014

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2017



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO EMANUELE FONTANA

CF: FNTNNM79L28A7450

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 03411847148

fax: 03411847148

email: ark.fontana@gmail.com

PSC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

V a COLICO via Perlino 20, frazione Villatico, della superficie commerciale di 473,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]. Il fabbricato in oggetto di valutazione si presenta come un villino signorile di circa 473 mq (S lorda), con ingresso indipendente, box e posto auto, e giardino pertinenziale.

Si sviluppa su un piano terra ed un piano seminterrato. Al piano terra sono presenti il soggiorno, la zona camino, la sala da pranzo, la cucina, le tre camere da letto, i due bagni, oltre che l'ingresso e le zone disimpegno.

Al piano seminterrato è presente un'ampia taverna, una cantina, servizi, spazi accessori ed il box.

E' presente un sottotetto non abitabile ma recuperabile

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 19235 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: Via Perlino 20, piano: T_S1, intestato a [redacted], derivante da Variazione del 9/02/2001 n° 346.1/2001 in atti dal 09/02/2001 (protocollo n° 14111) VAR RETTIFICA D'UFFICIO

Coerenze: da nord ed in senso orario con i mappali 19234, 18362, 18361, con via Perlino, e con il mappale 3725.

- foglio 1 particella 19235 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 2244, indirizzo catastale: Via Perlino 20, intestato a [redacted], derivante da 1-TIPO MAPPALE del 21/12/2000 n. 3792.1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 527478); 2-FRAZIONAMENTO del 13/06/1990 n. 587.1/1990 in atti dal 17/10/2000 (protocollo n. 27296); 3-FRAZIONAMENTO del 05/05/1976 n. 23.1/1976 in atti dal 18/10/1999

Coerenze: da nord ed in senso orario con i mappali 19234, 18362, 18361, con via Perlino, e con il mappale 3725.

Sul mappale in oggetto insiste servitù di passaggio per consentire l'accesso al mappale 19234, della medesima proprietà, altrimenti occluso. Il mappale (con altri) originariamente apparteneva al mappale 3276/c di are 76.6; nei successivi frazionamenti e tipi (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la particella 3276/C, divenuta 12388 ha poi generato (fra le altre) la particella 16554 (56.58 are) che a sua volta ha generato (fra le altre) la 19235 (22.44 are), oggetto della perizia.

B box doppio a COLICO via Perlino 20, frazione Villatico, della superficie commerciale di 38,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Box Doppio posato al piano S1 (seminterrato) ma accessibile a cielo aperto dalla rampa carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 19235 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via Perlino 20, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da Variazione del 09/02/2001 (protocollo n° 14113) VAR RETTIFICA D'UFFICIO

Coerenze: da nord ed in senso orario con i mappali 19234, 18362, 18361, con via Perlino, e con il mappale 3725.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	511,10 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:	€ 769.763,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 769.763,36
Data della valutazione:	22/02/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

[REDACTED] occupa l'unità abitativa con la moglie [REDACTED]

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 07/10/2011 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83011620131 ai nn. 1588 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Como ai nn. 31193 Registro generale - 6063 Registro particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 337.115,90.

Importo capitale: 334.429,90.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Colico: Fg. 1 mapp. 19686 C.T., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub. 1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub.2 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.2 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.3 C.F., Fg.1 mapp. 9064 C.T.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2014 a firma di Tribunale di Lecco - CF: 83011620131 ai nn. 1568 di repertorio, trascritta il 28/04/2014 a Como ai nn. 8969 Registro generale - 6390 Registro particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] G, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n° 726.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Colico: Fg. 1 mapp. 19686 C.T., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub. 1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub.2 C.F., Fg.1 mapp. 9064 C.T.

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:

- L'immobile insiste all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dal limite del fiume, pertanto è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs 42/2004. Ogni opera da realizzarsi dovrà essere sottoposta a specifica pratica autorizzativa e al vaglio della relativa commissione.
- Essendo i mappali 19235 e 19234 (con i rispettivi fabbricati) derivanti da un unico mappale (12388) poi frazionato (vedi concessioni edilizie e frazionamenti allegati), ed essendo il mappale 19234 ad oggi occluso, lo stesso risulta essere raggiungibile esclusivamente da viale carrabile insistente sul mappale 19235. Tale servitù non risulta dalle carte catastale (ne vi è traccia di riconoscimento in mappa del viale) in quanto tutti le particelle in questione sono di proprietà [REDACTED]
- Il mappale 19235 ricade parzialmente nell'area di rispetto cimiteriale (vedi norme allegate nel paragrafo inerente). Tale limite non ricade però al di sopra dell'edificato.
- All'interno del terreno di proprietà, sul margine basso sinistro (rispetto al nord) è presente una cabina ENEL con accesso da via Perlino.
- Il fabbricato non è dotato di allacciamento alla rete fognaria ma solo di vasche biologiche. Nella valutazione il necessario allacciamento sarà tenuto in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di piena proprietà, in forza di DONAZIONE (dal 25/05/1976), con atto stipulato il 25/05/1976 a firma di Notaio Orlando Cornelio ai nn. 107370 (repertorio) - 1830 (raccolta) di repertorio, registrato il 24/06/1976 a Como ai nn. 7221, trascritto il 24/05/1976 a Como ai nn. 5998, in forza di DONAZIONE.

Il titolo è riferito solamente a mappale 12388/A di are 61.20.

Nei successivi frazionamenti (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la originaria particella 12388/A (dapprima mapp. 12388 di are 76.76 poi di are 61.20), ha poi generato (fra le altre) la particelle 16554 (56.58 are) che a sua volta ha generato (fra le altre) la 19235 (22.44 are), oggetto della perizia.

[REDACTED] la quota di 1/5, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 03/03/1986), registrato il 27/09/1986 a Lecco ai nn. 12263, trascritto il 27/09/1986 a Como ai nn. 9123, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA.

Il titolo è riferito solamente a Fg.1 mappale 9064, mappale 3276/C (poi diventata 12388) di are 76.60.

Nei successivi frazionamenti e tipi (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la particella 3276/C, divenuta 12388 (dapprima di are 76.76 poi di are 61.20) ha in seguito generato (fra le altre) la particella 16554 (56.58 are) che a sua volta ha generato (fra le altre) la 19235 (22.44 are), oggetto della perizia. La successione si è aperta in favore dei figli del deceduto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1/75, intestata [redacted] per lavori di costruzione di un laboratorio artigianale con uffici e casa custode e villa padronale, presentata il 20/06/1973, rilasciata il 26/02/1975 con il n. 1/75 di protocollo, agibilità del 18/10/1977.

Il titolo è riferito solamente a mappale 3726/C.

Nei successivi frazionamenti e tipi (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la particella 3276/C, divenuta 12388 ha poi generato (fra le altre): - la particella 16554 (56.58 are) che a sua volta ha generato (fra le altre) la 19235 (22.44 are), oggetto della perizia; - la particella 16541 (9 are) che a sua volta ha generato (fra le altre), la particella 16551 (2.41 are), che a sua volta ha generato la particella 19686 (2.15 are), oggetto della perizia. Tale pratica pertanto comprende, oltre alla realizzazione della villa padronale oggetto di valutazione (mapp. 19235), anche la formazione del capannone-appartamento custode, ad oggi insistenti sul mappale 19234; ciò spiega la formazione del viale d'accesso al mapp. 19234 citato in precedenza, insistente tutt'ora sul mapp. 19235.

Concessione Edilizia N. 76/78, intestata [redacted] per lavori di Variazioni a casa di civile abitazione, presentata il 04/05/1978, rilasciata il 05/10/1978 con il n. 1723 di protocollo, agibilità del 21/05/1982 con il n. 1/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a: non è specificato numero mappale bensì "mappali vari".

L'agibilità è data confermata rispetto a quella della precedente pratica 1/75

Concessione edilizia N. 121/87, intestata a [redacted] per lavori di Costruzione accessorio interrato, presentata il 09/04/1987 con il n. 2122 di protocollo, rilasciata il 18/06/1987 con il n. 121/87 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a mappale 12388/A.

Nei successivi frazionamenti (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la originaria particella 12388/A ha poi generato (fra le altre): - la particella 16554 (56.58 are) che a sua volta ha generato (fra le altre) la 19235 (22.44 are), oggetto della perizia; - la particella 16541 (9 are) che a sua volta ha generato (fra le altre), la particella 16551 (2.41 are), che a sua volta ha generato la particella 19686 (2.15 are), oggetto della perizia. L'edificio oggetto della presente pratica è pertanto la villa padronale oggi insistente sul mappale 19235.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 33 del 11.07.2013, avviso pubblico B.U.R.L. 'serie avvisi e concorsi' n.6 del 05.02.2014, l'immobile ricade in zona ARM Ambito di ricomposizione morfologica: RE-Recente formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE TRF (vedi norme allegate): Art. 19 - Tessuto di recente formazione (TRF) 1. Il TRF comprende le parti del tessuto edificato esterne ai NS, ES, EF e NAF, per le quali sono definiti gli obiettivi da perseguire, le prescrizioni attuative, le destinazioni funzionali, i livelli di qualità urbana ed ambientale da assicurare. 2. La Tav. PR 02, Assetto di piano (vedi allegato) - Indicazioni morfologiche -, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali che caratterizzano il TRF, identifica e disciplina ambiti e tessuti edificati di seguito elencati, dettandone le regole di

intervento: - ... - ARM Ambito di ricomposizione morfologica Comprende parti del tessuto urbano caratterizzato dalla mancanza di un disegno urbanistico e dalla dotazione di spazi per servizi urbani. Comprende parti del tessuto urbano di recente formazione caratterizzato dalla mancanza di un disegno urbanistico con caratteri insediativi scomposti e alternanza di pieni e vuoti, in cui la dotazione degli spazi servizi urbani è inadeguata. Obiettivo, è la riorganizzazione dell'edificato lungo i tracciati viari, finalizzata alla formazione di sequenze, cioè di alternanze ritmiche tra pieni e vuoti, lungo gli allineamenti prevalenti favorendo la formazione di spazi pubblici e la qualificazione di quelli esistenti. L'ambito ARM è articolato nei seguenti tessuti edificati: - ... - RF - recente formazione Comprende l'edificato dell'espansione del capoluogo e delle frazioni, che presenta caratteri insediativi spontanei, con inadeguata dotazione di spazi per servizi pubblici. Obiettivo è il governo dei completamenti edilizi e della riorganizzazione dell'edificato, finalizzato alla formazione di sequenze, cioè di alternanze ritmiche tra pieni e vuoti, lungo gli allineamenti prevalenti dell'edificato, l'inserimento di spazi pubblici e la qualificazione degli esistenti nel rapporto con gli spazi privati. 1. Gli interventi devono essere finalizzati alla ricomposizione morfologica dei lotti, alla formazione di percorsi pedonali e alla qualificazione ambientale dei tracciati stradali. 2. Per le destinazioni d'uso si applicano le disposizioni di cui al c. 2 dell'Art. 19.2. 3. Indici urbanistici IF = 0,20 m²/m²; IFP = 0,15 m²/m²; RC = 20%; H = 6,50 m. L'applicazione dell' IT - IF è assoggettata alle prescrizioni di cui all'Art. 10, c. 2. 5. Gli interventi devono attinarsi in conformità alle prescrizioni di cui al c. 4 dell'Art. 19.2.2 ART. 61 L'area ricade inoltre parzialmente nel limite del vincolo cimiteriale: Nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di manufatti, funzionali alle attività di cui al c. 1, nel rispetto di H = m 4,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore). Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del RD. 1265/1934 e del DPR. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici connessi all'attività cimiteriale. Nelle fasce di rispetto sono consentiti: - l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici, - interventi di compensazione ambientale ai sensi dell'Art. 20 delle norme del PS. Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. 6/2004 così come modificato dal RR. 1/2007. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente, e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02. Art. 37 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e smi è ammessa nei seguenti ambiti e tipologie edilizie: a) Edifici esistenti sino a due piani fuori terra ed edifici che non abbiano più di quattro UA, ricadenti in ambito ARM - RF. b) Edifici esistenti in ambito ARM - EN, ARM - EU entro la sagoma della copertura esistente senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura. c) Edifici esistenti in ambito ACU, ARM - VP. d) Edifici già interessati da interventi di trasformazione del sottotetto ai fini abitativi, del quale il nuovo intervento ne costituisce il completamento morfologico, con l'esclusione di edifici appartenenti al Sistema Rurale, Paesistico, Ambientale, di cui all'art. 29. e) Edifici residenziali esistenti alla data del 13/06/1980 di cui all'art. 29, c. 18 compresi nel "sistema rurale, paesistico, ambientale". f) Edifici realizzati in ambiti di PA del pre-vigente Piano Regolatore Generale. Vedi stralcio norme PGT allegate

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Formazione di parapetto metallico non dichiarato su terrazza autorizzata in variante. Modifica di altezza apertura tipo porta-finestra non dichiarata, contestualmente alle opere di cui sopra. (normativa di riferimento: PGT Comune di Colico - Testo unico edilizia - DPK 380-2001 - L. 12/2005 - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica - Permesso di Costruire/DIA in sanatoria
 L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi.
 L'importo per la conformità paesaggistica è calcolato a discrezione dell'Amministrazione, dell'Ufficio Tecnico e della commissione del Paesaggio (dopo specifico passaggio in Commissione) e pertanto è stimato arbitrariamente in base a casistiche simili già riscontrate. L'entità dell'abuso è modesto e compatibile con le caratteristiche architettoniche ed edilizie del fabbricato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due subalterni riferiti a residenza e box interrato al momento risultano rappresentati sulla medesima scheda, registrata 2 volte sui diversi subalterni. Non appare in scheda l'accessorio-deposito autorizzato nell'ultima variante. (normativa di riferimento: - D.M. 701/84 - D.lgs 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Creazione nuovo DOCFA e relativa scheda catastale (con 2 subalterni), previa regolarizzazione edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENEFICIARIO VIA PERLINO 20, FRAZIONE VILLATICO DI CUI AL PUNTO A

a COLICO via Perlino 20, frazione Villatico, della superficie commerciale di 473,10 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato in oggetto di valutazione si presenta come un villino signorile di circa 473 mq (S lorda), con ingresso indipendente, box e posto auto, e giardino pertinenziale.

Si sviluppa su un piano terra ed un piano seminterrato. Al piano terra sono presenti il soggiorno, la zona camino, la sala da pranzo, la cucina, le tre camere da letto, i due bagni, oltre che l'ingresso e le zone disimpegno.

Al piano seminterrato è presente un'ampia taverna, una cantina, servizi, spazi accessori ed il box.

E' presente un sottotetto non abitabile ma recuperabile

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 19235 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria A/7, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: Via Perlino 20, piano: T S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 9/02/2001 n° 346.1/2001 in atti dal 09/02/2001 (protocollo n° 14111) VAR RETTIFICA D'UFFICIO
 Coerenze: da nord ed in senso orario con i mappali 19234, 18362, 18361, con via Perlino, e con il mappale 3725.
- foglio 1 particella 19235 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ENTE URBANO, superficie 2244, indirizzo catastale: Via Perlino 20, intestato a [REDACTED] derivante da 1-TIPO MAPPALE del 21/12/2000 n. 3792.1/2000 in atti dal 21/12/2000 (protocollo n. 527478); 2-FRAZIONAMENTO del 13/06/1990 n. 587.1/1990 in atti dal 17/10/2000 (protocollo n. 27296); 3-FRAZIONAMENTO del 05/05/1976 n. 23.1/1976 in atti dal 18/10/1999

Coerenze: da nord ed in senso orario con i mappali 19234, 18362, 18361, con via Perlino, e con il mappale 3725.

Sul mappale in oggetto insiste servitù di passaggio per consentire l'accesso al mappale 19234, della medesima proprietà, altrimenti occluso. Il mappale (con altri) originariamente apparteneva al mappale 3276/c di are 76,6; nei successivi frazionamenti e tipi (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la particella 3276/C, divenuta 12388 ha poi generato (fra le altre) la particella 16554 (56,58 are) che a sua volta ha generato (fra le altre) la 19235 (22,44 are), oggetto della perizia.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico-paesaggistiche: pista ciclo-pedonale esistente.

SERVIZI

asilo nido	100 m	★★★★★★★★★★
biblioteca	100 m	★★★★★★★★★★
campo da tennis	100 m	★★★★★★★★★★
campo da calcio	100 m	★★★★★★★★★★
centro sportivo	100 m	★★★★★★★★★★
farmacie	100 m	★★★★★★★★★★
municipio	100 m	★★★★★★★★★★
musei	100 m	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	100 m	★★★★★★★★★★
palestra	100 m	★★★★★★★★★★
parco giochi	100 m	★★★★★★★★★★
scuola elementare	100 m	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	100 m	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	100 m	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	100 m	★★★★★★★★★★
spazi verde	100 m	★★★★★★★★★★
supermercato	100 m	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	100 m	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5 km	100 m	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 1 km	100 m	★★★★★★★★★★
porto distante 1 km	100 m	★★★★★★★★★★
superstrada distante 1.5 km	100 m	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:	5	★★★★★★★★★★
esposizione:	100 m	★★★★★★★★★★
luminosità:	100 m	★★★★★★★★★★

panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- L'INTORNO

L'immobile oggetto di perizia si trova a Colico, località Villatico, in via Perlino 20. La particella (mapp. 19235) si configura come uno spazio parzialmente edificato, con un'ampia zona verde in leggero declivio. L'accesso avviene direttamente da via Perlino, tramite cancello, percorrendo il corsello pertinenziale con pavimentazione in lastre di beola grigia; tale viale consuma il dislivello di un piano che permette l'accesso al piano -1 a cielo aperto (raggiungendo direttamente il box - CORPO B). All'interno dello spazio aperto di proprietà è tuttavia ricavato un secondo cancello che permette l'ingresso al viale di accesso al lotto confinante (mapp. 19234), della medesima proprietà dell'esecutato. Tale servitù di fatto (essendo il mappale 19234 occluso) non trova riscontro scritto ne tantomeno in mappa (non è stato operato nessun frazionamento per identificare la strada) in quanto i due mappali, come già detto, al momento risultano della medesima proprietà; gli stessi, al principio, costituivano un unico mappale sul quale furono edificati i due fabbricati.

Ciò detto, è doveroso sottolineare che nonostante la zona sia da considerare prossima al lago e in un contesto con ampi spazi a verde, l'immobile si colloca in un innesto industriale con forte presenza, anche a breve distanza, di presidi produttivi.

- IL CORPO A

Il corpo A è costituito dalla "villa signorile". Tale corpo di fabbrica si sviluppa su un piano fuoriterza e un piano seminterrato. L'accesso è posto alla stessa quota dell'ingresso carrabile e pedonale, raggiungibile mediante vialetto. L'ingresso, coperto da un piccolo portico, apre ad una zona disimpegno che distribuisce ai vari ambienti. Si accede da qui direttamente alla cucina ed alla zona giorno. Questa è composta da un grande soggiorno, da una zona pranzo e da un piccolo salottino-zona camino. Tutti questi ambienti sono caratterizzati da leggeri salti di quota consumati di volta in volta da 2/3 gradini. Sempre dalla zona ingresso si accede alla zona notte; da un secondo disimpegno si ha accesso ad una prima camera da letto, ad una camera matrimoniale con bagno esclusivo disimpegnato, ad una terza camera ed al bagno comune. Infine, sempre dall'ingresso principale, si accede alla scala di collegamento con il piano inferiore.

L'immobile è dotato di un sottotetto non abitabile MA RECUPERABILE, ampio quanto il piano sottostante di H max -2 mt.

Al piano seminterrato con lo stesso schema del piano superiore, si arriva allo sbarco della scala/disimpegno che distribuisce agli altri ambienti. Questi sono una taverna, una grande cantina, un secondo salottino/zona camino, il locale caldaia, un bagno ed una lavanderia.

- FINITURE

Le finiture non appaiono particolarmente di pregio, né di recente formazione, né in eccellente stato di conservazione. Ciò nonostante, si può riscontrare un livello qualitativo alto nell'impianto architettonico, nella vivibilità, nel rapporto spazi interni/spazi esterni e nella dotazione di spazi serventi.

- GLI ESTERNI

Gli spazi al piano terra, ma anche quelli al piano seminterrato, presentano una buona dotazione di porte finestre e porticati. Ogni ambiente è dotato di un accesso diretto all'esterno.

L'edificio, grazie al grande giardino, è inoltre circondato da spazi verdi su ogni lato.

NOTE:

Si segnala che il fabbricato non è allacciato alla rete fognaria ma è dotato per lo scarico dei reflui di due vasche biologiche. Nella valutazione si terrà necessariamente conto di questo aspetto stimando la spesa d'intervento per l'allacciamento in fognatura.

Delle Comunità Edilizie

cancello: pedonale + carrajo realizzato in ferro con apertura pedonale ad un'anta; carrajo a due ante	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
bifissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
infissi interni: a battente realizzati in legno massello	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di malta cementizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione esterna: realizzata in beola grigia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
plafoni: realizzati in intonaco di malta cementizia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: semiblandato realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: spioncino	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento interno: posto in tutti i locali escluse superfici lavabili realizzato in intonaco di cemento	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scale: interna con rivestimento in granito	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:	
citofonico: audio conformità: non fornita	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
elettrico: con cavi interni, la tensione è di 220V conformità: non fornita	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
fognatura: fosse biologiche. In caso di interventi sul fabbricato, per il rilascio dell'agibilità il Comune di Colico pone come condizione inderogabile l'allacciamento dell'impianto di scarico reflui alla rete fognaria Comunale gestita da Idrolario.	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
gas: sottotraccia con alimentazione a caldaia a gasolio conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
telefonico: sottotraccia; il centralino è assente conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
termico: autonomo con alimentazione in privata a	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gasolio i diffusori sono in radiatori in ghisa
conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in calcestruzzo; balconi in getto	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a falde costruita in getto (C.A.)	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in calcestruzzo armato; il servoscala è assente	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in mista: muratura e pilastri in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in calcestruzzo armato	☆☆☆☆☆☆☆☆

(CONSISTENZA)

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	170,00	x	100 %	=	170,00
Taverna	71,00	x	60 %	=	42,60
Cantina + lavanderia + centrale termica + deposito	86,37	x	33 %	=	28,50
Veranda	65,00	x	60 %	=	39,00
Giardino	1.350,00	x	10 %	=	135,00
Terrazza scoperta	28,00	x	25 %	=	7,00
Sottotetto non abitabile ma recuperabile	170,00	x	30 %	=	51,00
Totale:	1.940,37				473,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVI:

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 14/07/2015

Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A.

Descrizione: villa signorile con giardino

Indirizzo: via Perlino 20

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 473.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Calcolo valore prezzi medi di mercato di Agenzie Immobiliari

Descrizione: Casa signorile

Indirizzo: via Perlino 20

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.029.399,00 pari a 2.176,32 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Villa signorile

Indirizzo: via Perlino 20

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 780.450,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: annunci su web

Descrizione: Villa signorile

Indirizzo: via Perlino 20

Superfici principali e secondarie: 473

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 8.006.471,00 pari a 16.927,00 Euro/mq

Sviluppo Valutazione:

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, della vicinanza al lago, della panoramicità, della qualità del progetto architettonico, dell'ampiezza e delle caratteristiche degli ambienti, della dotazione di verde, ma anche dello stato di conservazione e della prossimità a compendi produttivi, scaturisce una valutazione di 1600,00 €/mq.

La valutazione è stata fatta pertanto rielaborando i più probabili valori medi di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 473,10 x 1.600,00 = 756.963,36

DEURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
allacciamento alla rete fognaria	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORRO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 746.963,36

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 746.963,36

BENI IN COLICO VIA PERLINO 20, FRAZIONE VILLATICO

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a COLICO via Perlino 20, frazione Villatico, della superficie commerciale di 38,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Box Doppio posato al piano S1 (seminterrato) ma accessibile a cielo aperto dalla rampa carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 19235 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria C/6, classe 2, consistenza 30 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: via Perlino 20, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 09/02/2001 (protocollo n° 14113) VAR RETTIFICA D'UFFICIO
- Coerenze: da nord ed in senso orario con i mappali 19234, 18362, 18361, con via Perlino, e con il mappale 3725.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: pista ciclo-pedonale esistente.

SERVIZI

asilo nido	Presidi	★★★★★★★★★★
biblioteca	Scuole	★★★★★★★★★★
campo da tennis	Parchi	★★★★★★★★★★
campo da calcio	Collegi della sanità	★★★★★★★★★★
centro sportivo	Spazi verdi	★★★★★★★★★★
farmacie	Orti	★★★★★★★★★★
municipio	Spazi verdi	★★★★★★★★★★
musei	Spazi verdi	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	Spazi verdi	★★★★★★★★★★
palestra	Spazi verdi	★★★★★★★★★★

parco giochi	per la	★★★★★★★★★★
scuola elementare	attiva	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	attiva	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	attiva	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	attiva	★★★★★★★★★★
spazi verde	terreno	★★★★★★★★★★
supermercato	vicino	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	dispon.	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5 km	facile	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 1 km	attiva	★★★★★★★★★★
porto distante 1 km	facilmente raggiungibile	★★★★★★★★★★
superstrada distante 1.5 km	vicina	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNE IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★★★★★★★★★★
esposizione:	ottimale	★★★★★★★★★★
luminosità:	ottima per	★★★★★★★★★★
panoramicità:	ottimale	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	ottimo stato	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★★★★★★★★★★
servizi:	ottimali	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box in oggetto è un autorimessa doppia-posta al piano seminterrato del fabbricato, raggiungibile direttamente dal giardino. Il vano risulta essere alto ($h = 2.70$ mt) e direttamente collegato con la taverna. Dal box si accede direttamente alla lavanderia di proprietà. Le pareti sono finite ad intonaco ed il pavimento è rivestito in piastrelle.

Il portone d'accesso è in legno, ed all'interno è presente una piccola finestra che, attraverso il vano tecnico esterno anch'esso illuminato, permette di avere una (seppur scarsa) illuminazione naturale all'interno.

E' presente l'impianto elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a doppia anta realizzati in legno	profondità della foglia	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	solidità	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	per il tutto	★★★★★★★★★★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco cementizio	solidità	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> sezionale realizzato in legno con struttura in ferro	solidità	★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> cavi in traccia, la tensione è di 220V	la tensione della linea	★★★★★★★★★★
--	-------------------------	------------

conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: soletta in laterocemento gettata in opera ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in muri in calcestruzzo armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in travi continue in calcestruzzo armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino Immobiliare F.I.M.A.A.

Descrizione: box doppio seminterrato pertinenziale a casa signorile

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 19.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Calcolo prezzi medi di mercato di Agenzie Immobiliari

Descrizione: box doppio seminterrato pertinenziale a villino signorile

Indirizzo: via Perlino, 20

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Indirizzo: via Perlino, 20

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.600,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.
- Confronto annunci di vendita sul territorio comparabili per caratteristiche al bene in oggetto.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche e dello stato di conservazione dell'immobile, scaturisce una valutazione di 600,00 €/mq.

La valutazione è stata fatta partendo rielaborando i più probabili valori medi di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 600,00 = 22.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.800,00

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 Colico, agenzie: Colico - Lecco, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - F.I.M.A.A. di Lecco, ed inoltre: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		473,10	0,00	746.963,36	746.963,36
B	box doppio	38,00	0,00	22.800,00	22.800,00
				769.763,36 €	769.763,36 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo la villa padronale di fatto catastalmente e fisicamente disgiunta dagli altri beni (terreni) si opta per la valutazione dell'immobile in un lotto distinto.

Essendo a loro volta accatastati in due classi e categorie differenti, la villa padronale e il relativo box seminterrato vengono separati in due corpi appartenenti al medesimo lotto.

Tale scelte sono state operate per facilitare allo stesso tempo sia la stima che la

vendita dei beni.

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: € 769.763,36

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: € 769.763,36

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2014

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a COLICO, frazione Posallo, della superficie commerciale di 2.910,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno oggetto di perizia è un tratto di bosco che si colloca a Colico, al di sopra di Villatico in una zona frapposta fra le frazioni Posallo e Fontanedo.

Identificazione catastale:

- foglio I particella 9064 (catasto terreni), partita 2347, qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 2910, reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 5,26 €, intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: con i mappali 6459, 9065, 15266, 6457, 4918, 4894, 11604, 9062, 9063

Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente di castagneti governati a ceduo (cedui invecchiati) o cedui composti, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: alberi di piccolo fusto, di selvicoltura: presenti il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.910,00 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:	€ 17.460,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.460,00
Data della valutazione:	22/02/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il bene oggetto di perizia è un terreno boschivo non chiaramente identificabile se non attraverso estratti mappa catastali, ortofoto satellitari o sovrapposizioni fra questi. La proprietà non è in grado di fornire indicazioni sulla corretta ubicazione, e in ogni caso non occupa il bene.

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 07/10/2011 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83011620131 ai nn. 1588 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Como ai nn. 31193 Registro generale - 6063 Registro particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 337.115,90.

Importo capitale: 334.429,90.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Colico: Fg. 1 mapp. 19686 C.T., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub. 1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub.2 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.2 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.3 C.F., Fg.1 mapp. 9064 C.T.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2014 a firma di Tribunale di Lecco - CF: 83011620131 ai nn. 1568 di repertorio, trascritta il 28/04/2014 a Como ai nn. 8969 Registro generale - 6390 Registro particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n° 726.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Colico: Fg. 1 mapp. 19686 C.T., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub. 1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub.2 C.F., Fg.1 mapp. 9064 C.T.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/5, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 03/03/1986), registrato il 27/09/1986 a Lecco ai nn. 12263, trascritto il 27/09/1986 a Como ai nn. 9123, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA.

Il titolo è riferito solamente a Fg.1 mappale 9064, mappale 3276/C (poi diventata 12388) di are 76,60.

La successione si è aperta in favore dei figli del deceduto [REDACTED] (esecutato) [REDACTED]

per la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA (dal 12/10/1992), con atto stipulato il 12/10/1992 a firma di Notaio Orlando Cornelio ai nn. 585006 di repertorio, registrato il 04/11/1992 a Como ai nn. 22095, trascritto il 04/11/1992 a Como ai nn. 14172, in forza di DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA.

Il titolo è riferito solamente a Fg.1 mappale 9064 di are 29.10 e della originaria particella 16511 di are 2.41.

Il mappale 9064 è l'unico bene oggetto di perizia che dalla sua costituzione non ha subito variazioni, frazionamenti o divisioni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 C.C. n. 33 del 11.07.2013, avviso pubblico B.U.R.L. 'serie avvisi e concorsi' n.6 del 05.02.2014, l'immobile ricade in zona AVP - ambiti a prevalente valenza paesistica. Norme tecniche di attuazione ed indici: AVP - art. 31.A NTA del PGT approvato, AMBITI DI INTERESSE SOVRAPROVINCIALE (vedi norme allegate): Art. 31 - AVP - Ambiti a prevalente valenza paesistica 1. Comprendono le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici, non compresi in ambiti agricoli strategici (AAS) e locali (AAL), per i quali vigono disposizioni con efficacia prevalente in conformità alle prescrizioni del PTCP, articolate nei sub-ambiti di cui all'Art. 29: - Ambiti di interesse sovra-provinciale - Ambiti di interesse provinciale - Ambiti di interesse per la continuità della rete verde 2. Gli "ambiti di interesse sovra-provinciale e provinciale" comprendono anche le parti del territorio individuate ai sensi dell'Art. 17 delle Norme del PPR, corrispondenti a quelle originariamente perimetrate dalla DGR. 3859/1985 e smi., confermate dal PGT, definite: Ambiti di elevata naturalità. Negli ambiti di elevata naturalità, possono essere realizzati gli interventi e le opere esplicitamente indicate dall'Art. 17 delle Norme del PPR, richiamati al c. 5 dell'art. 48. Al fine di garantire la coerenza con il contesto paesaggistico esistente, si deve fare riferimento, oltre che agli indirizzi di tutela del PPR, anche: - agli indirizzi dettati da specifica tutela paesaggistica (ex articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004). - alle linee guida per l'esame paesistico dei progetti (cfr. DGR n. 11045 dell'8/11/02 - 2° supplemento straordinario del BURL del 21/11/2002) qualora le aree, ricadenti entro gli ambiti di elevata naturalità, non siano assoggettate a specifica tutela paesaggistica. - alle classi di sensibilità paesaggistica di cui all'Art. 50. - alle disposizioni per la "ricognizione speditiva del contesto paesaggistico" di cui all'art. 50.1 3. Non sono ammessi nuovi insediamenti agricoli e allevamenti, ivi comprese le abitazioni agricole. Le attività agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree e negli edifici già utilizzati allo scopo per i quali sono ammessi interventi di ampliamento in conformità alle condizioni localizzative di cui all'art. 29, c. 16 ed ai parametri di cui all'art. 29, c. 24. Non è ammessa la realizzazione di serre fisse. E' ammessa la realizzazione di opere e infrastrutture di interesse pubblico. Nell'area di S. Nicolao, specificamente campita nella cartografia del PR, sono ammessi soggiorni organizzati in campeggi stagionali e temporanei a favore di enti, associazioni, organizzazioni senza fini di lucro per scopi sociali, culturali, educativi e sportivi. Non è ammessa alcuna modificazione dello stato dei luoghi entro una fascia di rispetto di 50,00 m dal perimetro naturale dei laghetti esistenti. 4. Per gli edifici (baite, malghe ecc.), esistenti alla data del 13/06/1980, siti oltre quota + 500 m slm, localizzati in ambiti di interesse sovra-provinciale e provinciale, di cui agli articoli 31.1 e 31.2, riconducibili alle tipologie di "Edifici e complessi di origine rurale di interesse storico e documentario (ECR)", secondo i criteri di cui al Fascicolo 1, "Criteri guida per la catalogazione e classificazione degli edifici e complessi edilizi", sono

ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 15.3 e 16 - classe 2.7. Per interventi di adeguamento igienico e funzionale, è altresì ammesso l'ampliamento della SLP e SC esistenti nel limite di 5,00 m². È ammesso l'uso U1.1 abitativo stagionale, a condizione che siano assicurate le opere di urbanizzazione primaria minime, in forma diretta e/o autonoma, secondo le vigenti prescrizioni ambientali e igienico - sanitarie e dell'Art. 4, c. 5, delle norme del PS. Non è richiesta la dotazione di cui agli articoli 6, 7, 8, 9, del PS. Le disposizioni di cui all'Art. 62 c. 1 bis della L.R. 12/05 non sono applicabili. 5. Per gli interventi su manufatti, edifici, resti, cui è riconosciuta la valenza storico - militare, appartenenti alla "linea difensiva Cadorna", si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 42/04. COLICO-NORME-PR-APPROVAZIONE Pagina 72 di 136 6. I recinti tradizionali in lastre di pietra locale, i cippi o altro manufatto avente interesse storico - ambientale o topografico devono essere mantenuti e ripristinati nel caso di crollo. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni di qualunque foggia e la delimitazione fissa degli appezzamenti di terreno. Art. 31.1 - Ambiti di interesse sovra-provinciale 1. Gli ambiti di interesse sovra-provinciale, comprendono i boschi e le foreste, tutelati ai sensi dell'Art. 142, c. 1, lettera g, del D. Lgs. 42/04, per i quali si applicano le disposizioni del Piano di Assestamento Forestale e del Piano di Indirizzo Forestale. Il tracciato dei percorsi esistenti riportato nella cartografia del PR è indicativo e deve essere verificato e rilevato in sito per il necessario aggiornamento cartografico. 2. Nelle aree a bosco e a pascolo, la realizzazione di attrezzature agricole è consentita solamente per migliorare e razionalizzare lo sfruttamento delle risorse agro-forestali e per organizzare l'esercizio delle attività agrituristiche e escursionistiche, limitatamente a: • edifici per allevamenti zootecnici e per l'attività agricola con annessi fabbricati di servizio necessari allo svolgimento della pratica zootecnica ed agricola. 3. Destinazioni d'uso: Si applicano le disposizioni di cui al c. 11 dell'Art. 29 e c. 3 dell'Art. 31. 4. Nelle aree inutilizzabili ai fini produttivi agricolo, forestale e zootecnico per ragioni altimetriche, topografiche, geomorfologiche, è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di nuova costruzione. Il titolo è riferito solamente al Fg.1 mapp. 9064

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENIN COLICO, TRAZZINI, BOSALLO

TERRENO AGRICOLO

DI CITTÀ DEL PERLINO

terreno agricolo a COLICO, frazione Posallo, della superficie commerciale di 2.910,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il terreno oggetto di perizia è un tratto di bosco che si colloca a Colico, al di sopra di Villatico in una zona frapposta fra le frazioni Posallo e Fontanedo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 9064 (catasto terreni), partita 2347, qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 2910, reddito agrario 0.90 €, reddito dominicale 5.26 €, intestato [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- Coerenze: da nord in senso orario: con i mappali 6439, 9065, 15266, 6457, 4918, 4894, 11604, 9062, 9063

Presenta una forma rettangolare irregolare, un'orografia acclive, una tessitura prevalente di castagneti governati a ceduo (cedui invecchiati) o cedui composti, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti, arboree: alberi di piccolo fusto, di selvicoltura: presenti il terreno

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 residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La zona è di difficile individuazione ma fa parte della fascia boschiva compresa fra le due località Fontanedo e Posallo. Il fondo è irraggiungibile con i mezzi ed i sentieri più vicini sono la "Strada Vicinale" e il "Sentiero S. Sebastiano". La zona è frapposta fra il Torrente Perlino e il Torrente Inganna e pertanto sono presenti le alberature tipiche del posto, cioè un complesso di boschi. E' una vegetazione in progressiva espansione. Si tratta perlopiù di robinieti misti: fustaie di robinia (Robinia pseudoacacia) accompagnate da altre specie come il Castagno (Castanea sativa), il frassino maggiore (Fraxinus excelsior), il nocciolo (Corylus avellana), il sambuco (Sambucus nigra), il carpino bianco (Carpinus betulus), l'ontano nero (Alnus glutinosa) e la farnia (Quercus robur). Queste boscaglie umide, molto intricate, risultano per lo più impercorribili anche se presentano una componente floristica di notevole interesse, rappresentata da specie nemorali adatte a sopravvivere sotto gli alberi di alto fusto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno boschivo	2.910,00	x	100.0%	=	2.910,00
Totale:	2.910,00				2.910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia

Descrizione: Bosco

Superfici principali e secondarie: 2910

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 4.074,00 pari a 1,40 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

operatori del settore

Valore minimo: 15.000,00

Valore massimo: 30.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE

La valutazione media tiene conto, più che delle valutazioni stimate dall'Agenzia delle Entrate o di altri osservatori di mercato, del reale mercato di questo tipo di terreno sul territorio. Non sono infatti irrilevanti le compravendite di boschi periurbani come questo a prezzi che possono toccare anche punte di 10€/mq o più.

La valutazione pertanto, tenendo quindi conto dell'accessibilità dell'immobile, della sua ubicazione e della sua prevalente essenza a castagneto, diviene una giusta media fra i valori suindicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 2.910,00 x 6,00 = 17.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPI

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.460,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.460,00

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 Colico, agenzie: Lecco - Colico, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - F.I.M.A.A. di Lecco; ed inoltre: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.910,00	0,00	17.460,00	17.460,00
				17.460,00 €	17.460,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo il bene (bosco) di fatto catastalmente e fisicamente disgiunto dagli altri si è optato per la stima dello stesso in un lotto indipendente dagli altri beni.

Questo per facilitare contemporaneamente sia la stima che la vendita.

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: € 17.460,00

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: € 17.460,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 106/2014

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a COLICO via Perlino 20/22, frazione Villatico, della superficie commerciale di 215,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Area a verde risultante da precedenti frazionamenti di dimensioni 215 mq circa, insistente in zona residenziale/produttiva.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 19686 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO-U, superficie 215, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Via Perlino 20 - 22, intestato a [REDACTED] derivante da 1 - FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 57932/1/2002; 2 - FRAZIONAMENTO del 13/06/1990 n. 587.1/1990 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 184514) CONV. AGG.; 3 - FRAZIONAMENTO del 05/05/1976 n. 23.1/1976
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 23346, 18362, 19234;
Impianto meccanografico del 09/11/1984

Presenta una forma triangolare, un'orografia piana - leggermente acclive, una tessitura prevalente alberi da giardino-castagneto, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente il terreno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	215,00 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:	€ 12.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Data della valutazione:	22/02/2017

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: Nessuna.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca giudiziale, stipulata il 07/10/2011 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 83011620131 ai nn. 1588 di repertorio, iscritta il 23/11/2011 a Como ai nn. 31193 Registro generale - 6063 Registro particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 337.115,90.

Importo capitale: 334.429,90.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Colico: Fg. 1 mapp. 19686 C.T., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub. 1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub.2 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.2 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19234 sub.3 C.F., Fg.1 mapp. 9064 C.T.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/04/2014 a firma di Tribunale di Lecco - CF: 83011620131 ai nn. 1568 di repertorio, trascritta il 28/04/2014 a Como ai nn. 8969 Registro generale - 6390 Registro particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n° 726.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Colico: Fg. 1 mapp. 19686 C.T., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub. 1 C.F., Sez. COL Fg.16 mapp. 19235 sub.2 C.F., Fg.1 mapp. 9064 C.T.

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:

- Il terreno in oggetto risulta di fatto occluso ed irraggiungibile. L'accesso può di fatto avvenire esclusivamente transitando dal mappale 19234 (della stessa proprietà), oppure dai confinanti 23346 o 18362.

- La volumetria è stata saturata nelle precedenti edificazioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di piena proprietà, in forza di DONAZIONE (dal 25/05/1976), con atto stipulato il 25/05/1976 a firma di Notaio Orlando Cornelio ai nn. 107370 (repertorio) - 1830 (raccolta) di repertorio, registrato il 24/06/1976 a Como ai nn. 7221, trascritto il 24/05/1976 a Como ai nn. 5998, in forza di DONAZIONE.

Il titolo è riferito solamente a mappale 12388/A di are 61.20.

Nei successivi frazionamenti (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la originaria particella 12388/A (dapprima mapp. 12388 di are 76.76 poi di are 61.20), ha poi generato (fra le altre) la particella 16541 (9 are) che a sua volta ha generato (fra le altre), la particella 16551 (2.41 are), che a sua volta ha generato la particella 19686 (2.15 are), oggetto della perizia.

per la quota di 1/5, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 03/03/1986), registrato il 27/09/1986 a Lecco ai nn. 12263, trascritto il 27/09/1986 a Como ai nn. 9123, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA.

Il titolo è riferito solamente a Fg.1 mappale 9064, mappale 3276/C (poi diventata 12388) di are 76.60.

Nei successivi frazionamenti e tipi (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la particella 3276/C, divenuta 12388 (dapprima di are 76.76 poi di are 61.20) ha poi generato (fra le altre) la particella 16541 (9 are) che a sua volta ha generato (fra le altre), la particella 16551 (2.41 are), che a sua volta ha generato la particella 19686 (2.15 are), oggetto della perizia. La successione si è aperta in favore dei figli del deceduto.

la quota di 1/1, in forza di DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA (dal 12/10/1992), con atto stipulato il 12/10/1992 a firma di Notaio Orlando Cornelio ai nn. 585006 di repertorio, registrato il 04/11/1992 a Como ai nn. 22095, trascritto il 04/11/1992 a Como ai nn. 14172, in forza di DIVISIONE PER SCRITTURA PRIVATA.

Il titolo è riferito solamente a Fg.1 mappale 9064 di are 29.10 e della originaria particella 16511 di are 2.41.

Nei successivi frazionamenti (vedi tipi mappali, visure storiche e frazionamenti allegati) la originaria particella 16551 (2.41 are) ha generato la particella 19686 (2.15 are), oggetto della perizia.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il mappale 19686 non risulta essere oggetto di pratiche edilizie. Lo è però l'originario mappale 12388 dal quale deriva, fra gli altri, il mappale 19686 all'epoca delle citate istanze:

- Concessione Edilizia 1/75;

- Concessione Edilizia 76/78.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 33 del 11.07.2013, avviso pubblico B.U.R.L. 'serie avvisi e concorsi' n.6 del 05.02.2014, l'immobile ricade in zona IS Insediamenti Sparsi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 20.2 - IS - insediamenti sparsi 1. Comprendono edifici isolati, inseriti in ambiti del TRF a prevalente destinazione residenziale, occupati da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per i quali è confermata la destinazione in atto alla data di adozione del PGT. 2. Parametri urbanistici IF = 0,65 m²/m² RC = 50% H = 7,50 m VA = 10% della SF 3. Destinazioni d'uso Si applicano le disposizioni di cui all'Art. 20, c. 2. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate a "rischio di incidente rilevante" ai sensi

del DL. LL.PP. 9/05/2001 o insalubri di I° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU. delle leggi sanitarie - DM. 05/09/1994. Non sono ammesse altezze maggiori degli edifici per la realizzazione di volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474, e impianti tecnologici. Il titolo è riferito solamente al mapp. 19686

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



terreno industriale a COLICO via Perlino 20/22, frazione Villatico, della superficie commerciale di 215,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Area a verde risultante da precedenti frazionamenti di dimensioni 215 mq circa, insistente in zona residenziale/produttiva.

Identificazione catastale:

- foglio I particella 19686 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO U, superficie 215, reddito agrario 0.11, rendita dominicale 0.22 €, indirizzo catastale: Via Perlino 20 - 22, intestato a [redacted] derivante da 1 - FRAZIONAMENTO del 05/08/2002 n. 87532.1/2002; 2 - FRAZIONAMENTO del 13/06/1990 n. 587.1/1990 in atti dal 20/12/2001 (protocollo n. 184514) CONV. AGG.; 3 - FRAZIONAMENTO del 05/05/1976 n. 23.1/1976

Cotrenze: da nord in senso orario: mapp. 23346, 18362, 19234,
Impianto meccanografico del 09/11/1984

Presenta una forma triangolare, un'orografia piana - leggermente acclive, una tessitura prevalente alberi da giardino-castagneto, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico-paesaggistiche: pista cicolo-pedonale esistente.

SERVIZI

asilo nido	0,5 km	★★★★★★★★★★
biblioteca	0,5 km	★★★★★★★★★★
campo da tennis	1 km	★★★★★★★★★★
campo da calcio	1 km	★★★★★★★★★★
centro sportivo	1 km	★★★★★★★★★★
farmacie	0,5 km	★★★★★★★★★★
municipio	0,5 km	★★★★★★★★★★
musei	1 km	★★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	0,5 km	★★★★★★★★★★
palestra	1 km	★★★★★★★★★★
parco giochi	0,5 km	★★★★★★★★★★
scuola elementare	0,5 km	★★★★★★★★★★
scuola per l'infanzia	0,5 km	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	1 km	★★★★★★★★★★
spazi verde	0,5 km	★★★★★★★★★★
supermercato	0,5 km	★★★★★★★★★★
verde attrezzato	0,5 km	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km	0,5 km	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 1 km	1 km	★★★★★★★★★★
porto distante 1 km	1 km	★★★★★★★★★★
superstrada distante 1,5 km	1,5 km	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	0,5 km	★★★★★★★★★★
panoramicità:	0,5 km	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	0,5 km	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è una piccola lingua di terreno di circa 215 mq. Esso è risultante da una serie di frazionamenti che hanno interessato l'originario mappale 12388, e che hanno scaturito, oltre al 19686 appunto, fra gli altri, gli attuali i mapali 19234 e 19235. Vi è la presenza di alcuni alberi da giardino e castagni.

Il terreno risulta tuttavia occluso dai fondi limitrofi, alcuni della medesima proprietà.

L'acquisto dello stesso potrebbe risultare vantaggioso per i proprietari dei terreni vicini o, al contrario, sgravare i proprietari del mappale 19234 (l'esecutato) dall'incombenza di dover concedere

una servitù di passo al potenziale acquirente del lotto 1 mapp 19235 (se appunto venduto insieme al 19686).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	215,00	x	100 %	=	215,00
Totale:	215,00				215,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la particolare casistica non si può tenere conto di prezzi medi a mq o altro tipo di indice in quanto il fondo oggetto di perizia presenta troppe criticità in proposito:

- modesto sviluppo in mq;
- inaccessibilità del fondo;
- forma irregolare;
- volumetria potenziale già saturata.

Il valore che si attribuisce all'immobile è un valore che può tenere conto di altri fattori intrinseci alla zona, come una potenziale annessione a dei lotti limitrofi, la possibilità di utilizzare il terreno come orto, o di zona di espansione di verde.

In tal senso, il giusto prezzo non può tenere conto di parametri metrici ma può essere stimato a corpo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 12.000,00

RIPIENO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00

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 Colico, agenzie: Lecco - Colico, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - F.I.M.A.A. di Lecco, ed inoltre: Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIPIENO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	215,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo l'immobile sia fisicamente che catastalmente diviso dagli altri beni, si è optato per esprimere la valutazione dello stesso considerandolo come lotto a se stante. Questo per facilitare la stima ma anche la vendita.

Tale vendita potrebbe risultare particolarmente (se non unicamente) utile per i proprietari dei fondi limitrofi.

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:

€ 12.000,00

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:

€ 12.000,00

data 22/02/2017

il tecnico incaricato
ANTONIO EMANUELE PONTANA