



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 171/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGON NPL 2018

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DR. EDMONDO TOTA

CUSTODE:  
AVV. MASSIMILIANO NESSI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO GUARNEROLI**

CF:GRNSFN93R17E507Y  
con studio in OLGiate MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4  
telefono: 3383605382  
email: stefano.guarneroli@gmail.com  
PEC: stefano.guarneroli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a OLGiate MOLGORA VIA DELLA SALUTE 36, frazione MONTICELLO, della superficie commerciale di **154,50** mq per la quota di:

- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo con accesso indipendente dal piano terra, tramite cortile comune.

Completano la proprietà due locali a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3613 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36 , piano: T-1;  
Coerenze: Confini del piano terra: unità immobiliare al sub. 2 per due lati, parti comuni di cui al sub. 6 per i restanti due lati. Confini del piano primo: affaccio su via Della Salute, affaccio su parti comuni di cui al sub. 6, unità immobiliare al sub. 4, parti comuni di cui al sub. 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>154,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 162.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 138.507,50</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2022</b>



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

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n. 12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

### 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:

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'intero territorio del comune di Olgiate Molgora è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 03/09/2015), con atto stipulato il 03/09/2015 a firma di DOTT. MICHELE OGGIONI ai nn. 5021/3242 di repertorio, trascritto il 22/09/2015 a LECCO ai nn. 10637/7499

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno nuda proprietà, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 03/09/2015), con atto stipulato il 03/09/2015 a firma di DOTT. MICHELE OGGIONI ai nn. 5021/3242 di repertorio, trascritto il 22/09/2015 a LECCO ai nn. 10637/7499

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 10/02/1994 fino al 03/09/2015), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. N. 84 VOL. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106.

In parte a titolo prelegato originariamente in nuda proprietà per successione in morte di MAGNI ANGELO VITTORIO, eredità devoluta per legge e per testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Franco Panzeri di Merate, il 28/04/1994 rep. 97.149/16.024, registrato a Merate il 05/05/1994 al n. 728 serie n. 1, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Merate, in data 10/08/1994 n. 84 vol. 85, trascritto a Lecco il 11/02/1998 ai nn. 1530/1106, cui seguì riunione di usufrutto per la morte della madre Maria Bottazzi prenominata; come da certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/08/2003 fino al 03/09/2015), con atto stipulato il 02/08/2003 a firma di DOTT. FRANCO PANZERI ai nn. 139873/30766 di repertorio, trascritto il 13/08/2003 a LECCO ai nn. 13732/9262

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

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

#### **N. ANTE 01/09/1967**

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA **N. 91/86**, rilasciata il 25/01/1993 con il n. 1531 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA **N. 7/98**, per lavori di PER MODIFICHE ESTERNE FABBRICATO, rilasciata il 03/12/1998 con il n. 10480 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 114/99**, per lavori di OPERE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 21/08/1999

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' **N. 158/06**, per lavori di SISTEMAZIONE EDIFICIO, presentata il 02/08/2006.

Autorizzazione ambientale prot. 5075 del 02/08/06

CILA **N. 66/2011**, per lavori di RIFACIMENTO TETTO, presentata il 06/12/2011 con il n. 0603726 di protocollo



CILA N. 13/2012, per lavori di RIPRISTINO FACCIATE E TINTEGGIATURA FABBRICATO, presentata il 29/03/2012 con il n. 3727 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona Aree A - centri e complessi edilizi storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 Aree A - Centri e complessi edilizi storici: Definizione Ricadono in questa classificazione i nuclei di antica formazione, i principali complessi rurali e gli edifici isolati di origine storica. Le aree di cui al presente articolo sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Agli edifici dei nuclei storici ed ai complessi edilizi isolati, individuati nell'elaborato "RP02: registro degli interventi sugli edifici dei nuclei storici: disciplina", si applicano inoltre le disposizioni del PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, delle quali le presenti norme costituiscono specificazione. Edifici di impianto storico categoria B, ristrutturazione conservativa, come da elaborato "RP02: registro degli interventi sugli edifici dei nuclei storici: disciplina",

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli ultimi elaborati grafici allegati alla DIA n. 158/06 del 02/08/06 si rilevano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, in particolare: diversa distribuzione dei locali interni e diversa posizione dell'accesso a piano terra e relativa scala  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA E SANATORIA COMUNALE: €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale è stata riscontrata una porta di collegamento tra la camera del piano primo e l'unità adiacente. Inoltre i locali ingresso e camera a piano terra risultano collegati con l'unità limitrofa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI CON LA TAMPONATURA DELLE APERTURE DI COLLEGAMENTO: €2.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA DELLA SALUTE 36, FRAZIONE MONTICELLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OLGiate MOLGORA VIA DELLA SALUTE 36, frazione MONTICELLO, della superficie commerciale di **154,50** mq per la quota di:



- 1/1 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- 1/4 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo con accesso indipendente dal piano terra, tramite cortile comune.

Completano la proprietà due locali a piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3613 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36 , piano: T-1;  
Coerenze: Confini del piano terra: unità immobiliare al sub. 2 per due lati, parti comuni di cui al sub. 6 per i restanti due lati. Confini del piano primo: affaccio su via Della Salute, affaccio su parti comuni di cui al sub. 6, unità immobiliare al sub. 4, parti comuni di cui al sub. 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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.

#### SERVIZI

municipio	nella media	
scuola elementare	al di sotto della media	
scuola media inferiore	nella media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	al di sotto della media	
ferrovia distante 2 km	nella media	
autobus distante 400 m	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	mediocre	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	



impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo con accesso esclusivo dal piano terra e collegato internamente da scala composto da:

soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, altro ripostiglio e due camere.

Completano la proprietà due locali a piano terra composti da ingresso e camera. Vista la conformazione dei locali separati dall'appartamento al piano primo gli stessi possono essere ritenuti accessori dell'unità principale.

Le finiture risultano essere le seguenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con doppio vetro e oscuranti in legno, serramenti interni in legno e porta d'ingresso in legno con vetro.

L'impianto di riscaldamento a pavimento è automatico con caldaia a condensazione.

Pompa di calore con split per raffrescamento/riscaldamento.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media

*infissi esterni*: realizzati in legno doppio vetro nella media

*infissi interni*: realizzati in legno nella media

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	125,00	x	100 %	=	125,00
LOCALI PIANO TERRA	59,00	x	50 %	=	29,50
<b>Totale:</b>	<b>184,00</b>				<b>154,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it



Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via Monsignor Mozzanica, Santa Maria Hoè  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 95.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/03/2022  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: via Cesare Battisti, Olgiate Molgora  
Superfici principali e secondarie: 76  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 1.092,11 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 78.850,00 pari a 1.037,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/03/2022  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Terratetto unifamiliare  
Indirizzo: via Cesare Battisti 10, Olgiate Molgora  
Superfici principali e secondarie: 66  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.287,88 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 80.750,00 pari a 1.223,48 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/03/2022  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Olgiate Molgora  
Superfici principali e secondarie: 86  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.453,49 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 118.750,00 pari a 1.380,81 Euro/mq





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (10/03/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 960,00

immobiliare.it (10/03/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

Per l'unità immobiliare presa in esame la valutazione è stata eseguita in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche e tipologie di quello preso in esame.

Nella determinazione della superficie i muri esterni sono stati computati per intero fino ad un massimo di 50 cm.

Per quanto riguarda i locali a piano terra si precisa che è stato attribuito un coefficiente pari al 50% in quanto, seppur abitabili come destinazione d'uso, per via della loro conformazione vengono considerati degli accessori della residenza principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,50 x 1.100,00 = **169.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 169.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 169.950,00**

## 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 OLGiate MOLGORA, agenzie: OLGiate MOLGORA, osservatori del mercato immobiliare OLGiate MOLGORA

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	154,50	0,00	169.950,00	169.950,00
				<b>169.950,00 €</b>	<b>169.950,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 162.950,00

**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: € 24.442,50

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: € 138.507,50



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 2

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

**A** rustico a OLGiate MOLGORA VIA LA CA', frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **261,40** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato disposta su tre piani (terra, primo e secondo).

La porzione nord dell'immobile (sub 2) è composta da:

Locale deposito, due ripostigli e cucina a piano terra; quattro camere con ripostiglio e balcone al piano primo; locale sottotetto al piano secondo.

Il collegamento tra i piani avviene tramite scala esterna e passaggio da corte comune.

La porzione ovest dell'immobile (sub 3) è composta da:

due locali deposito, ripostiglio, legnaia, tettoia e portico a piano terra; due locali deposito, fienile e terrazzo a piano primo; deposito, ripostiglio e fienile a piano secondo.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'immobile a causa delle scarse condizioni manutentive e strutturali.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Olgiate Molgora è emersa della corrispondenza tra il comune e la proprietà in merito alle verifiche di stabilità dell'edificio da effettuarsi con cadenza programmata e alla richiesta di contenimento dello stato di degrado dell'edificio.

In particolare si fa riferimento all'ordinanza 2209 del 12/12/2014 prot. 15323.

L'edificio è stato soggetto da diversi sopralluoghi con lettura dei fessurimetri che monitorano la stabilità dell'edificio

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3091 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 259,52 Euro, indirizzo catastale: VIA LA CA', derivante da T-1-2  
Coerenze: Confini del piano terra: b.c.n.c. sub. 1 su due lati; sub. 1 su un altro lato; sub. 3 su ultimo lato; Confini del piano primo e secondo: prospetto su area comune su tre lati e sub. 3 su quarto lato;
- foglio 2 particella 3091 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 273 mq, rendita 690,86 Euro, indirizzo catastale: Via La Cà, piano: T-1-2  
Coerenze: Confini del piano terra: b.c.n.c. su tre lati 1; e subalterno sub. 2;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	261,40 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:	€ 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.500,00
Data della valutazione:	10/10/2022

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

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n. 12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

## 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:

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



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

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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'intero territorio del comune di Olgiate Molgora è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 15/12/2010), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. n.84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 10/02/1994), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. N. 84 VOL. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106.

Il titolo è riferito solamente a mappali 30, 32, 306, 330, 2048.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 10/02/1994 fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a LECCO ai nn. 2101/1642

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. ANTE 01/09/1967.**

E' stato possibile dedurlo dalle caratteristiche dell'immobile, dai materiali impiegati e dallo stato in cui versa in data odierna.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona Aree A - centri e complessi edilizi storici. Norme tecniche di attuazione ed



indici: Art. 13 Aree A - Centri e complessi edilizi storici: Definizione Ricadono in questa classificazione i nuclei di antica formazione, i principali complessi rurali e gli edifici isolati di origine storica. Le aree di cui al presente articolo sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78. Agli edifici dei nuclei storici ed ai complessi edilizi isolati, individuati nell'elaborato "RP02: registro degli interventi sugli edifici dei nuclei storici: disciplina", si applicano inoltre le disposizioni del PTC del Parco Regionale di Montevercchia e della Valle del Curone, delle quali le presenti norme costituiscono specificazione. Edifici di impianto storico categoria B, ristrutturazione conservativa, come da elaborato "RP02: registro degli interventi sugli edifici dei nuclei storici: disciplina",

## 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 OLGiate MOLGORA VIA LA CA', FRAZIONE MONDONICO

### RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a OLGiate MOLGORA VIA LA CA', frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **261,40** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato disposta su tre piani (terra, primo e secondo).

La porzione nord dell'immobile (sub 2) è composta da:

Locale deposito, due ripostigli e cucina a piano terra; quattro camere con ripostiglio e balcone al piano primo; locale sottotetto al piano secondo.

Il collegamento tra i piani avviene tramite scala esterna e passaggio da corte comune.

La porzione ovest dell'immobile (sub 3) è composta da:

due locali deposito, ripostiglio, legnaia, tettoia e portico a piano terra; due locali deposito, fienile e terrazzo a piano primo; deposito, ripostiglio e fienile a piano secondo.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'immobile a causa delle scarse condizioni manutentive e strutturali.



Dall'accesso agli atti presso il comune di Olgiate Molgora è emersa della corrispondenza tra il comune e la proprietà in merito alle verifiche di stabilità dell'edificio da effettuarsi con cadenza programmata e alla richiesta di contenimento dello stato di degrado dell'edificio.

In particolare si fa riferimento all'ordinanza 2209 del 12/12/2014 prot. 15323.

L'edificio è stato soggetto da diversi sopralluoghi con lettura dei fessurimetri che monitorano la stabilità dell'edificio

#### Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 3091 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 259,52 Euro, indirizzo catastale: VIA LA CA`, derivante da T-1-2  
Coerenze: Confini del piano terra: b.c.n.c. sub. 1 su due lati; sub. 1 su un altro lato; sub. 3 su ultimo lato; Confini del piano primo e secondo: prospetto su area comune su tre lati e sub. 3 su quarto lato;
- foglio 2 particella 3091 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 1, consistenza 273 mq, rendita 690,86 Euro, indirizzo catastale: Via La Cà, piano: T-1-2  
Coerenze: Confini del piano terra: b.c.n.c. su tre lati 1; e subalterno sub. 2;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### SERVIZI

municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 400 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	150,00	x	100 %	=	150,00
SOTTOTETTO	74,00	x	25 %	=	18,50



DEPOSITO	340,00	x	25 %	=	85,00
TETTOIA	17,00	x	25 %	=	4,25
PORTICO	8,00	x	25 %	=	2,00
BALCONE	5,50	x	30 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>594,50</b>				<b>261,40</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che non è stato possibile accedere all'immobile a causa delle scarse condizioni manutentive.

Viene attribuito il più probabile valore di mercato tenendo conto delle scarse condizioni strutturali, impiantistiche e manutentive in cui versa l'immobile.

La stima viene effettuata ipotizzando il più probabile valore di mercato ad immobile ristrutturato tenendo conto del costo da sostenere per la ristrutturazione da effettuare sul fabbricato.

Nella fattispecie in esame nello stimare il deprezzamento si è tenuto conto della vetustà del fabbricato e dello scarso stato di manutenzione e di abbandono in cui versa il bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si ritiene congruo attribuire al bene un parametro unitario di 200 €/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

## 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 OLGiate MOLGORA, agenzie: OLGiate MOLGORA, osservatori del mercato immobiliare OLGiate MOLGORA

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	261,40	0,00	50.000,00	50.000,00
				<b>50.000,00 €</b>	<b>50.000,00 €</b>

### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando





la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.000,00**

**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: **€ 7.500,00**

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: **€ 42.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 3

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

**A** rustico a OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **334,85** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio residenziale edificato nei primi anni del 1700.

L'accesso all'immobile è pedonale tramite sentiero.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

Visto lo stato dell'immobile pericolante non è stato possibile effettuare l'accesso interno all'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 239 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 2, consistenza 14 vani, rendita 571,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASINO, derivante da T-1-2  
Coerenze: Confini in un sol corpo riferiti delle particella 239 e 240 alla mappa terreni: strada, S.Crocifisso, mappali 2375, 2512 e 737.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

**B** rustico a OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **307,20** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio residenziale edificato nei primi anni del 1700.

L'accesso all'immobile è pedonale tramite sentiero.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

Visto lo stato dell'immobile pericolante non è stato possibile effettuare l'accesso interno all'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 240 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 15,5 vani, rendita 536,34 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASINO n. SC,



piano: S1-T-1;  
Coerenze: Confini in un sol corpo riferiti delle particella 239 e 240 alla mappa terreni: strada,  
S.Crocifisso, mappali 2375, 2512 e 737.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>642,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 95.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2022</b>

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

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n. 12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

## 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:

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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>€ 0,00</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:

L'intero territorio del comune di Olgiate Molgora è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

L'area risulta all'interno del perimetro del Parco locale del Colle San Genesio (PLIS).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 15/12/2010), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. n.84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a LECCO ai nn. 2101/1642.

Il titolo è riferito solamente a mappali 11, 13, 61, 62, 76, 102, 105, 288, 362, 569, 686, 687, 695, 737, 2533.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. ANTE 01/09/1967.**

Immobile realizzato all'inizio sec. XVIII come emerge dalla scheda sito web "LombardiaBeniCulturali"

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona Aree E2-A - zona agricola e boschiva di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 - Aree E2 - aree agricole e boschive di collina Aree E2-A - Zona agricola e boschiva di interesse ambientale Vedi art. 22.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

## 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 OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, FRAZIONE MONDONICO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **334,85** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio residenziale edificato nei primi anni del 1700.

L'accesso all'immobile è pedonale tramite sentiero.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

Visto lo stato dell'immobile pericolante non è stato possibile effettuare l'accesso interno all'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 239 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 2, consistenza 14 vani, rendita 571,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASINO, derivante da T-1-2  
Coerenze: Confini in un sol corpo riferiti delle particella 239 e 240 alla mappa terreni: strada, S.Crocifisso, mappali 2375, 2512 e 737.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

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, i parcheggi sono inesistenti.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di edificio residenziale edificato nei primi anni del 1700.

L'edificio posto più a nord rispetto al complesso di località Casino è disposto su tre piani fuori terra e composto da:

Porticato, tre camere e ripostiglio a piano terra; cinque camere e loggia a piano primo; tre camere, rustico e loggia a piano secondo. Completa la proprietà corte esterna.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

Si presume che le finiture risalgono all'epoca della costruzione. Visto lo stato dell'immobile pericolante non è stato possibile effettuare l'accesso interno all'immobile.

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI ABITABILI	283,00	x	100 %	=	283,00
RUSTICO	104,00	x	25 %	=	26,00
LOGGIA	50,00	x	25 %	=	12,50
PORTICATO	25,00	x	25 %	=	6,25
AREA ANNESSA	710,00	x	1 %	=	7,10
<b>Totale:</b>	<b>1.172,00</b>				<b>334,85</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si precisa che non è stato possibile accedere all'immobile a causa delle scarse condizioni manutentive.

Viene attribuito il più probabile valore di mercato tenendo conto delle scarse condizioni strutturali, impiantistiche e manutentive in cui versa l'immobile.

La stima viene effettuata ipotizzando il più probabile valore di mercato ad immobile ristrutturato tenendo conto del costo da sostenere per la ristrutturazione da effettuare sul fabbricato.

Nella fattispecie in esame nello stimare il deprezzamento si è tenuto conto della vetustà del fabbricato e dello scarso stato di manutenzione e di abbandono in cui versa il bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si ritiene congruo attribuire al bene un parametro unitario di 150 €/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **50.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 50.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 50.000,00</b>

BENI IN OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, FRAZIONE MONDONICO

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

**rustico** a OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **307,20** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di edificio residenziale edificato nei primi anni del 1700.

L'accesso all'immobile è pedonale tramite sentiero.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

Visto lo stato dell'immobile pericolante non è stato possibile effettuare l'accesso interno all'immobile.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 240 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/4, classe 1, consistenza 15,5 vani, rendita 536,34 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CASINO n. SC, piano: S1-T-1;  
Coerenze: Confini in un sol corpo riferiti delle particella 239 e 240 alla mappa terreni: strada, S.Crocifisso, mappali 2375, 2512 e 737.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1700.

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, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio residenziale edificato nei primi anni del 1700.

L'edificio posto a sud rispetto al complesso di località Casino è disposto su due piani fuori terra ed uno interrato composto da:

Porticato con cortile, quattro camere e diversi locali sgombero/ripostiglio a piano terra; cinque camere, sgombero e loggia a piano primo; due cantine al piano interrato. Completa la proprietà corte esterna.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

Si presume che le finiture risalgono all'epoca della costruzione. Visto lo stato dell'immobile pericolante non è stato possibile effettuare l'accesso interno all'immobile.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI ABITABILI	228,00	x	100 %	=	228,00
SGOMBERO	150,00	x	25 %	=	37,50
CANTINA	73,00	x	25 %	=	18,25
PORTICATO	47,00	x	25 %	=	11,75
CORTILE	75,00	x	10 %	=	7,50
AREA ANNESSA	420,00	x	1 %	=	4,20
<b>Totale:</b>	<b>993,00</b>				<b>307,20</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che non è stato possibile accedere all'immobile a causa delle scarse condizioni manutentive.

Viene attribuito il più probabile valore di mercato tenendo conto delle scarse condizioni strutturali, impiantistiche e manutentive in cui versa l'immobile.

La stima viene effettuata ipotizzando il più probabile valore di mercato ad immobile ristrutturato tenendo conto del costo da sostenere per la ristrutturazione da effettuare sul fabbricato.

Nella fattispecie in esame nello stimare il deprezzamento si è tenuto conto della vetustà del fabbricato e dello scarso stato di manutenzione e di abbandono in cui versa il bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si ritiene congruo attribuire al bene un parametro unitario di 150 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

**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 OLGiate MOLGORA

**VALORE DI MERCATO (OMV):**





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	334,85	0,00	50.000,00	50.000,00
B	rustico	307,20	0,00	45.000,00	45.000,00
				<b>95.000,00 €</b>	<b>95.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.000,00**

**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: **€ 14.250,00**

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: **€ 80.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 4

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

**A** rustico a OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ex chiesa "Chiesa del S. Crocifisso" edificata nei primi anni del 1700,

L'accesso all'immobile è pedonale tramite sentiero.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella I (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria E/7, indirizzo catastale: VIA EMILIO GOLA, derivante da T  
Coerenze: strada consorziale su due lati; particella 2375; particella 239.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.990,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2022</b>

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

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n.



12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

#### **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:*

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

###### *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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### *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>€ 0,00</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:	

L'intero territorio del comune di Olgiate Molgora è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del



D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.  
L'area risulta all'interno del perimetro del Parco locale del Colle San Genesio (PLIS).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 15/12/2010), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. n.84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a LECCO ai nn. 2101/1642.

Il titolo è riferito solamente a mappali 11, 13, 61, 62, 76, 102, 105, 288, 362, 569, 686, 687, 695, 737, 2533.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. ANTE 01/09/1967.**

Immobile realizzato all'inizio sec. XVIII come emerge dalla scheda sito web "LombardiaBeniCulturali"

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona Aree E2-A - zona agricola e boschiva di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 - Aree E2 - aree agricole e boschive di collina Aree E2-A - Zona agricola e boschiva di interesse ambientale Vedi art. 22.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'immobile. La planimetria non è mai stata presentata ma solo accertata d'ufficio con modello 5 nel 10/07/1944, come riferito da agenzia del territorio di Lecco.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione planimetria pratica DOCFA: €600,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, FRAZIONE MONDONICO

## RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a OLGiate MOLGORA LOCALITA' CASINO, frazione MONDONICO, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di ex chiesa "Chiesa del S. Crocifisso" edificata nei primi anni del 1700,

L'accesso all'immobile è pedonale tramite sentiero.

Ad oggi l'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella I (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria E/7, indirizzo catastale: VIA EMILIO GOLA, derivante da T  
Coerenze: strada consorziale su due lati; particella 2375; particella 239.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

### 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, i parcheggi sono inesistenti.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è composto da unica navata centrale con altare e piccolo locale adiacente ad uso ex sacrestia.

L'edificio versa in stato di abbandono con evidenti segni di degrado .

Si presume che le finiture risalgono all'epoca della costruzione con pavimenti in cotto e tetto in coppi.

### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
EDIFICIO EX CHIESA	66,00	x	100 %	=	66,00



<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>	<b>66,00</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che non è stato possibile accedere all'immobile a causa delle scarse condizioni manutentive.

Viene attribuito il più probabile valore di mercato tenendo conto delle scarse condizioni strutturali, impiantistiche e manutentive in cui versa l'immobile.

La stima viene effettuata ipotizzando il più probabile valore di mercato ad immobile ristrutturato tenendo conto del costo da sostenere per la ristrutturazione da effettuare sul fabbricato.

Nella fattispecie in esame nello stimare il deprezzamento si è tenuto conto della vetustà del fabbricato e dello scarso stato di manutenzione e di abbandono in cui versa il bene.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si ritiene congruo attribuire al bene un parametro unitario di 150 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

## 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 OLGiate MOLGORA

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	66,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.400,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 1.410,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.990,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 5

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

**A** terreni a OLGiate MOLGORA per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli disposti sul comune di Olgiate Molgora.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune.

Sul terreno distinto al catasto terreni fg. 9 mapp 698 posizionato sul monte brianza è presente un piccolo rudere in stato di abbandono, il terreno viene valutato come bosco ceduo.

Per il fg. 9 mapp 2533 si segnala la presenza di una serra identificata al mapp. 2534 non pignorata, al centro del mappale pignorato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 80 (catasto terreni), sezione urbana OLG, qualita/classe SEMINAT IVO 2, superficie 2610, reddito agrario 10,78 € reddito dominicale 12,81 €  
Coerenze: mappali 2740, 2738, 634, 79 e strada.
- foglio 9 particella 110 (catasto terreni), sezione urbana OLG, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2370, reddito agrario 9,79 € reddito dominicale 11,63 €  
Coerenze: mappali 111, 115, 116 e altro foglio di mappa.
- foglio 9 particella 11 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1260, reddito agrario 4,56 € reddito dominicale 3,90 €  
Coerenze: Confini dei mappali 11 e 13 in un sol corpo: mappali 28, 1173, 1174, strada, mappali 2291, 2292 e 2338.
- foglio 9 particella 13 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 230, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,59 €  
Coerenze: Confini dei mappali 11 e 13 in un sol corpo: mappali 28, 1173, 1174, strada, mappali 2291, 2292 e 2338.
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 6070, reddito agrario 1,57 € reddito dominicale 15,67 €  
Coerenze: Confini dei mappali 61, 687 e 686 in un sol corpo: mappali 851, 60, 3140, 63, 62, 1239, 688 e 685.
- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 3970, reddito agrario 20,50 € reddito dominicale 20,50 €  
Coerenze: mappali 1209, 1239, 686, 883 e 818.
- foglio 9 particella 76 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 640, reddito agrario 1,32 € reddito dominicale 1,32 €  
Coerenze: Confini dei mappali 102, 105 e 76 in un sol corpo: mappali 1109, 2337, 10, 12, strada





e mappali 1704 e 39.

- foglio 9 particella 98 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 9840, reddito agrario 25,41 € reddito dominicale 25,41 €  
Coerenze: mappali 698, 724, 82, 99, 100, 101, 3033, 97 e 83.
- foglio 9 particella 102 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe VIGNETO U, superficie 3660, reddito agrario 22,68 € reddito dominicale 28,35 €  
Coerenze: Confini dei mappali 102, 105 e 76 in un sol corpo: mappali 1109, 2337, 10, 12, strada e mappali 1704 e 39.
- foglio 9 particella 104 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 12100, reddito agrario 25,00 € reddito dominicale 25,00 €  
Coerenze: strada, mappali 3032, 100, 106, 940, 107, strada consorziale, mappali 91, 1212 e 276.
- foglio 9 particella 105 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 450, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,70 €  
Coerenze: Confini dei mappali 102, 105 e 76 in un sol corpo: mappali 1109, 2337, 10, 12, strada e mappali 1704 e 39.
- foglio 9 particella 108 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 3570, reddito agrario 7,38 € reddito dominicale 7,38 €  
Coerenze: mappali 100, 1615, 1640, 107, 940 e 106.
- foglio 9 particella 234 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 8490, reddito agrario 1,75 € reddito dominicale 13,15 €  
Coerenze: strada, mappali 733, 233 e strada.
- foglio 9 particella 288 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1730, reddito agrario 7,15 € reddito dominicale 8,49 €  
Coerenze: strada su più lati e proprietà di terzi.
- foglio 9 particella 362 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 860, reddito agrario 3,55 € reddito dominicale 4,22 €  
Coerenze: mappale 364, 363, 695 e strada consorziale.
- foglio 9 particella 569 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4130, reddito agrario 17,06 € reddito dominicale 20,26 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.
- foglio 9 particella 686 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 6220, reddito agrario 12,85 € reddito dominicale 12,85 €  
Coerenze: Confini dei mappali 61, 687 e 686 in un sol corpo: mappali 851, 60, 3140, 63, 62, 1239, 688 e 685.
- foglio 9 particella 687 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1220, reddito agrario 4,41 € reddito dominicale 3,78 €  
Coerenze: Confini dei mappali 61, 687 e 686 in un sol corpo: mappali 851, 60, 3140, 63, 62, 1239, 688 e 685.
- foglio 9 particella 695 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 5030, reddito agrario 18,18 € reddito dominicale 15,59 €  
Coerenze: mappali 362, 363, 366, 1622, 2577 e strada
- foglio 9 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe COSTR NO AB, superficie 260  
Coerenze: per quattro lati mappale 98.
- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 3470, reddito agrario 7,17 € reddito dominicale 7,17 €  
Coerenze: strada consorziale, mappali 239, 240, 2375, 2512.
- foglio 9 particella 1182 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe semin arbor 3, superficie 520, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 1,61 €  
Coerenze: mappali 232, 231, 971, 1183 e strada comunale.



- foglio 9 particella 1615 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 5100, reddito agrario 1,58 € reddito dominicale 7,90 €  
Coerenze: Confini dei mappali 1615 e 1616 in un sol corpo: mappali 99, 110, strada, mappali 1640, 108 e 100.
- foglio 9 particella 1616 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 6890, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 6,41 €  
Coerenze: Confini dei mappali 1615 e 1616 in un sol corpo: mappali 99, 110, strada, mappali 1640, 108 e 100.
- foglio 9 particella 1617 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 8710, reddito agrario 35,99 € reddito dominicale 42,73 €  
Coerenze: Confini dei mappali 1620 e 1617 in un sol corpo: mappale 750, strada, mappali 755, 1610, 1611, 359 e 1621.
- foglio 9 particella 1620 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 530, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,60 €  
Coerenze: Confini dei mappali 1620 e 1617 in un sol corpo: mappale 750, strada, mappali 755, 1610, 1611, 359 e 1621.
- foglio 9 particella 2533 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 13622, reddito agrario 56,28 € reddito dominicale 66,83 €  
Coerenze: strada, mappali 2398, 2365, strada e mappali 2227, 2226 e 322.
- foglio 9 particella 30 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 40, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,20 €  
Coerenze: mappale 31 e strada su più lati.
- foglio 9 particella 32 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 €  
Coerenze: mappale 1332 e strada su più lati.
- foglio 9 particella 32 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 €  
Coerenze: mappale 1332 e strada su più lati.
- foglio 9 particella 306 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 10030, reddito agrario 51,80 € reddito dominicale 51,80 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.
- foglio 9 particella 330 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 5750, reddito agrario 23,76 € reddito dominicale 28,21 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.
- foglio 9 particella 2048 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 2390, reddito agrario 12,34 € reddito dominicale 12,34 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 956.500,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 813.025,00  
Data della valutazione: 10/10/2022

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

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n. 12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

### 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:

servitù: passaggio coattivo, trascritta il 24/02/1995 a LECCO ai nn. 2155/1521, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

\*servitù coattiva di passo carraio

servitù: passaggio coattivo, trascritta il 15/03/1999 a LECCO ai nn. 2840/2045, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

\*servitù passaggio carraio

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

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

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune OLGiate MOLGORA identificata al 2533 , stipulato il 23/04/2003 a firma di DOTT. FRANCO PANZERI ai nn. 138508 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a LECCO ai nn. 7912/5355, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GRAVANTE FRA MAGGIOR CONSISTENZA.

\*atto unilaterale d'obbligo edilizio

##### 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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 15/12/2010), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. n.84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 10/02/1994), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. N. 84 VOL. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106.

Il titolo è riferito solamente a mappali 30, 32, 306, 330, 2048.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a LECCO ai nn. 2101/1642.

Il titolo è riferito solamente a mappali 11, 13, 61, 62, 76, 102, 105, 288, 362, 569, 686, 687, 695, 737, 2533.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/05/1982 fino al 15/12/2010), con atto stipulato il 26/05/1982 a firma di DOTT. FRANCO PANZERI ai nn. 22079/3238 di repertorio, trascritto il 11/06/1982 a LECCO ai nn. 4717/4127.

Il titolo è riferito solamente a mappali 98, 104, 108, 234, 698, 1615, 1616

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/12/1984 fino al 15/12/2010), con atto stipulato il 27/12/1984 a firma di DOTT. FRANCO PANZERI ai nn. 33899/5925 di repertorio, trascritto il 17/01/1985 a LECCO ai nn. 563/431.

Il titolo è riferito solamente a mappali 1617, 1620

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 27/01/1986 fino al 15/12/2010), con atto stipulato il 27/01/1986 a firma di DOTT. FRANCO PANZERI ai nn. 41215/7268 di repertorio, trascritto il 14/02/1986 a LECCO ai nn. 2190/1610.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1182

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 10/02/1994 fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a



LECCO ai nn. 2101/1642

## **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 D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona parte zona E1 - aree agricole produttive, parte zona di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 21 e Art. 23 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Olg fg 9 mapp. 80. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona zona E1 - aree agricole produttive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 21 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Olg fg 9 mapp. 110. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona parte zona E1 - aree agricole produttive, parte zona di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 21 e Art. 23 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Mon fg 9 mapp. 2533. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona parte zona E2A - zona agricola e boschiva di interesse ambientale, parte area a servizi e spazi pubblici o di interesse generali previsti per la realizzazione di nuovo parcheggio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 22.3.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Mon fg 9 mapp. 1182. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona zona E2A - zona agricola e boschiva di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 22.3.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Mon fg 9 mapp. 11,13, 61, 62, 76, 98, 102, 104, 105, 108, 234, 686, 687, 698, 737, 1615, 1616. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del parco locale del colle di San Genesio (PLIS) regolamentato dall'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona parte zona E2B - zona agricola di tutela della valle di Mondonico e colle del Buon Martino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 22.3.2 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Mon fg 9 mapp. 306, 330, 362, 569, 695, 1617, 1620, 2048. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art.30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona parte zona E2A - zona agricola e boschiva di interesse ambientale, parte area zona A - Centri e complessi storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 22.3.1 e Art 13 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Mon fg 9 mapp. 30. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del Parco Locale del Colle di San Genesio (PLIS)cui all'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona zona E2A - zona agricola e boschiva di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 22.3.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Mon fg 9 mapp. 32. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 3 DEL 26/03/2011, l'immobile ricade in zona zona E2A - zona agricola e boschiva di interesse ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 22.3.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al sez. Mon fg 9 mapp. 288. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Olgiate Molgora. Il mappale risulta nel perimetro del Parco Locale del Colle di San Genesio (PLIS)cui all'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Foglio 9, particella 698, costr no ab, ettari 00 are 02 centiare 60, in mappa risulta presente un fabbricato, da estratto satellitare e da dichiarazione del debitore il fabbricato risulta demolito.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento mappa con cancellazione fabbricato: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 9 mapp. 698

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN OLGiate MOLGORA

**TERRENI**

DI CUI AL PUNTO A

**terreni** a OLGiate MOLGORA per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni agricoli disposti sul comune di Olgiate Molgora.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune.

Sul terreno distinto al catasto terreni fg. 9 mapp 698 posizionato sul monte brianza è presente un piccolo rudere in stato di abbandono, il terreno viene valuato come bosco ceduo.

Per il fg. 9 mapp 2533 si segnala la presenza di una serra identificata al mapp. 2534 non pignorata, al centro del mappale pignorato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 80 (catasto terreni), sezione urbana OLG, qualita/classe SEMINAT IVO 2, superficie 2610, reddito agrario 10,78 € reddito dominicale 12,81 €  
Coerenze: mappali 2740, 2738, 634, 79 e strada.
- foglio 9 particella 110 (catasto terreni), sezione urbana OLG, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2370, reddito agrario 9,79 € reddito dominicale 11,63 €  
Coerenze: mappali 111, 115, 116 e altro foglio di mappa.
- foglio 9 particella 11 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1260, reddito agrario 4,56 € reddito dominicale 3,90 €  
Coerenze: Confini dei mappali 11 e 13 in un sol corpo: mappali 28, 1173, 1174, strada, mappali 2291, 2292 e 2338.
- foglio 9 particella 13 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 230, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,59 €  
Coerenze: Confini dei mappali 11 e 13 in un sol corpo: mappali 28, 1173, 1174, strada, mappali 2291, 2292 e 2338.
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 6070, reddito agrario 1,57 € reddito dominicale 15,67 €  
Coerenze: Confini dei mappali 61, 687 e 686 in un sol corpo: mappali 851, 60, 3140, 63, 62, 1239, 688 e 685.
- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 3970, reddito agrario 20,50 € reddito dominicale 20,50 €  
Coerenze: mappali 1209, 1239, 686, 883 e 818.
- foglio 9 particella 76 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 640, reddito agrario 1,32 € reddito dominicale 1,32 €  
Coerenze: Confini dei mappali 102, 105 e 76 in un sol corpo: mappali 1109, 2337, 10, 12, strada e mappali 1704 e 39.
- foglio 9 particella 98 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 9840, reddito agrario 25,41 € reddito dominicale 25,41 €  
Coerenze: mappali 698, 724, 82, 99, 100, 101, 3033, 97 e 83.
- foglio 9 particella 102 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe VIGNETO U, superficie 3660, reddito agrario 22,68 € reddito dominicale 28,35 €  
Coerenze: Confini dei mappali 102, 105 e 76 in un sol corpo: mappali 1109, 2337, 10, 12, strada e mappali 1704 e 39.
- foglio 9 particella 104 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 12100, reddito agrario 25,00 € reddito dominicale 25,00 €  
Coerenze: strada, mappali 3032, 100, 106, 940, 107, strada consorziale, mappali 91, 1212 e 276.
- foglio 9 particella 105 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 450, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,70 €  
Coerenze: Confini dei mappali 102, 105 e 76 in un sol corpo: mappali 1109, 2337, 10, 12, strada e mappali 1704 e 39.



- foglio 9 particella 108 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 3570, reddito agrario 7,38 € reddito dominicale 7,38 €  
Coerenze: mappali 100, 1615, 1640, 107, 940 e 106.
- foglio 9 particella 234 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 8490, reddito agrario 1,75 € reddito dominicale 13,15 €  
Coerenze: strada, mappali 733, 233 e strada.
- foglio 9 particella 288 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1730, reddito agrario 7,15 € reddito dominicale 8,49 €  
Coerenze: strada su più lati e proprietà di terzi.
- foglio 9 particella 362 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 860, reddito agrario 3,55 € reddito dominicale 4,22 €  
Coerenze: mappale 364, 363, 695 e strada consorziale.
- foglio 9 particella 569 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4130, reddito agrario 17,06 € reddito dominicale 20,26 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.
- foglio 9 particella 686 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 6220, reddito agrario 12,85 € reddito dominicale 12,85 €  
Coerenze: Confini dei mappali 61, 687 e 686 in un sol corpo: mappali 851, 60, 3140, 63, 62, 1239, 688 e 685.
- foglio 9 particella 687 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1220, reddito agrario 4,41 € reddito dominicale 3,78 €  
Coerenze: Confini dei mappali 61, 687 e 686 in un sol corpo: mappali 851, 60, 3140, 63, 62, 1239, 688 e 685.
- foglio 9 particella 695 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 5030, reddito agrario 18,18 € reddito dominicale 15,59 €  
Coerenze: mappali 362, 363, 366, 1622, 2577 e strada
- foglio 9 particella 698 (catasto terreni), qualita/classe COSTR NO AB, superficie 260  
Coerenze: per quattro lati mappale 98.
- foglio 9 particella 737 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 5, superficie 3470, reddito agrario 7,17 € reddito dominicale 7,17 €  
Coerenze: strada consorziale, mappali 239, 240, 2375, 2512.
- foglio 9 particella 1182 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe semin arbor 3, superficie 520, reddito agrario 1,88 € reddito dominicale 1,61 €  
Coerenze: mappali 232, 231, 971, 1183 e strada comunale.
- foglio 9 particella 1615 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 5100, reddito agrario 1,58 € reddito dominicale 7,90 €  
Coerenze: Confini dei mappali 1615 e 1616 in un sol corpo: mappali 99, 110, strada, mappali 1640, 108 e 100.
- foglio 9 particella 1616 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 6890, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 6,41 €  
Coerenze: Confini dei mappali 1615 e 1616 in un sol corpo: mappali 99, 110, strada, mappali 1640, 108 e 100.
- foglio 9 particella 1617 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 8710, reddito agrario 35,99 € reddito dominicale 42,73 €  
Coerenze: Confini dei mappali 1620 e 1617 in un sol corpo: mappale 750, strada, mappali 755, 1610, 1611, 359 e 1621.
- foglio 9 particella 1620 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 530, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,60 €





Coerenze: Confini dei mappali 1620 e 1617 in un sol corpo: mappale 750, strada, mappali 755, 1610, 1611, 359 e 1621.

- foglio 9 particella 2533 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 13622, reddito agrario 56,28 € reddito dominicale 66,83 €  
Coerenze: strada, mappali 2398, 2365, strada e mappali 2227, 2226 e 322.
- foglio 9 particella 30 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 40, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,20 €  
Coerenze: mappale 31 e strada su più lati.
- foglio 9 particella 32 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 €  
Coerenze: mappale 1332 e strada su più lati.
- foglio 9 particella 32 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 30, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,15 €  
Coerenze: mappale 1332 e strada su più lati.
- foglio 9 particella 306 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 10030, reddito agrario 51,80 € reddito dominicale 51,80 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.
- foglio 9 particella 330 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 5750, reddito agrario 23,76 € reddito dominicale 28,21 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.
- foglio 9 particella 2048 (catasto terreni), sezione urbana MON, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 2390, reddito agrario 12,34 € reddito dominicale 12,34 €  
Coerenze: Confini dei mappali 330, 2048, 306 e 569: strada consorziale, mappali 2570, 2571, 2569, 329, 2530, 2224, 1479, 741, 1526, proprietà di terzi, mappali 1188, 2049, 2047, 305 e 1220.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei terreni è stato stabilito tenendo conto dei valori agricoli medi per il comune di Olgiate Molgora, riferiti all'anno 2019 valevoli per gli anni 2020 e 2021.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>957.000,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 957.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 957.000,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni	0,00	0,00	957.000,00	957.000,00
				<b>957.000,00 €</b>	<b>957.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 956.500,00**

### 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: **€ 143.475,00**

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: **€ 813.025,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 6

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

**A** terreni a COLLE BRIANZA, frazione CAGLIANO, della superficie commerciale di **16.000,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 783 (catasto terreni), sezione urbana CAGLIANO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 9590, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 14,86 €  
Coerenze: Confini in un sol corpo: mappali 1585, 1368, 784, 1160, 791, 1094, 1151 e strada.
- foglio 9 particella 1374 (catasto terreni), sezione urbana CAGLIANO, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 6410, reddito agrario 1,66 € reddito dominicale 13,24 €  
Coerenze: Confini in un sol corpo: mappali 1585, 1368, 784, 1160, 791, 1004, 1151 e strada.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16.000,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.360,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2022</b>

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

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n. 12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

### 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:*

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

*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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*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>€ 0,00</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:	

L'intero territorio del comune di Colle Brianza è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

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



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 15/12/2010), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. n.84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 10/02/1994), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. N. 84 VOL. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 10/02/1994 fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a LECCO ai nn. 2101/1642

## 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 D.C.C. n. 17 DEL 04/05/2013, l'immobile ricade in zona agricola boschiva - ZA-Bos. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17 delle Nta. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Colle Brianza

## 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 COLLE BRIANZA, FRAZIONE CAGLIANO

**TERRENI**

DI CUI AL PUNTO A

**terreni** a COLLE BRIANZA, frazione CAGLIANO, della superficie commerciale di **16.000,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 783 (catasto terreni), sezione urbana CAGLIANO, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 9590, reddito agrario 1,98 € reddito dominicale 14,86 €  
Coerenze: Confini in un sol corpo: mappali 1585, 1368, 784, 1160, 791, 1094, 1151 e strada.
- foglio 9 particella 1374 (catasto terreni), sezione urbana CAGLIANO, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 6410, reddito agrario 1,66 € reddito dominicale 13,24 €  
Coerenze: Confini in un sol corpo: mappali 1585, 1368, 784, 1160, 791, 1004, 1151 e strada.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 783	9.590,00	x	100 %	=	9.590,00
mapp 1374	6.410,00	x	100 %	=	6.410,00
<b>Totale:</b>	<b>16.000,00</b>				<b>16.000,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei terreni è stato stabilito tenendo conto dei valori agricoli medi per il comune di Colle Brianza, riferiti all'anno 2019 valevoli per gli anni 2020 e 2021.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.000,00 x 1,35 = **21.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.600,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



## VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni	16.000,00	0,00	21.600,00	21.600,00
				<b>21.600,00 €</b>	<b>21.600,00 €</b>

### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.600,00**

### 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: **€ 3.240,00**

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: **€ 18.360,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 7

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

**A** terreni a MISSAGLIA, frazione LOMANIGA, della superficie commerciale di **6.360,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1293 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2830, reddito agrario 7,31 € reddito dominicale 8,77 €  
Coerenze: Confini dei mappali 42, 47 e 1293 in un sol corpo: mappali 43,1288, 1289, 1291, 1292, 1294, 629 e confine territoriale
- foglio 9 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 360, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,93 €  
Coerenze: Confini dei mappali 42, 47 e 1293 in un sol corpo: mappali 43,1288, 1289, 1291, 1292, 1294, 629 e confine territoriale
- foglio 9 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2010, reddito agrario 5,19 € reddito dominicale 6,23 €  
Coerenze: Confini dei mappali 44 e 1290 in un sol corpo: mappali 853, 1289, 699, 58 e confine territoriale.
- foglio 9 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1040, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 1,61 €  
Coerenze: Confini dei mappali 42, 47 e 1293 in un sol corpo: mappali 43,1288, 1289, 1291, 1292, 1294, 629 e confine territoriale
- foglio 9 particella 1290 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 120, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,19 €  
Coerenze: Confini dei mappali 44 e 1290 in un sol corpo: mappali 853, 1289, 699, 58 e confine territoriale.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.360,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.250,00
Data della valutazione:	10/10/2022

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

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n. 12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

### 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:

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

##### 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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 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'intero territorio del comune di Missaglia è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 15/12/2010), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. n.84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a LECCO ai nn. 2101/1642

## 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 D.C.C. n. 32 DEL 30/09/2016, l'immobile ricade in zona ambito Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17.1. Il titolo è riferito solamente al mapp. 42-44. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia. Rientra nel parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art. 21.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 32 DEL 30/09/2016, l'immobile ricade in zona ambito Centri storici e nuclei di antica formazione con sovrapposizione fascia di rispetto delle acque pubbliche. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17.1 - art. 29.3. Il titolo è riferito solamente al mapp. 1920. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 32 DEL 30/09/2016, l'immobile ricade in zona ambiti boscati - parco di Montevicchia e della Valle del Curone (D.lgs 42/2004 art 142 comma 1 lettera g) In parte con sovrapposizione ambiti di prevalente valore naturale (art. 51) geosito n.16 - cava di pietra (Megabet Missaglia). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23.2 - 51. Il titolo è riferito solamente al mapp. 47 . In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia. Rientra nel parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art. 21.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 32 DEL 30/09/2016, l'immobile ricade in zona ambiti boscati - parco di Montevecchia e della Valle del Curone (D.Lgs 42/2004 art 142 comma 1. lettera g) In parte con sovrapposizione al reticolo idrico minore e fascia di rispetto fluviale e Studio Geologico Classe 4 - . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 23.2. Il titolo è riferito solamente al mapp. 1293. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia. Rientra nel parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art. 21.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 48 DEL 03/11/2021, l'immobile ricade in zona ambito Centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20.1. Il titolo è riferito solamente al mapp. 42-44. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia. Rientra nel parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art. 21.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 48 DEL 03/11/2021, l'immobile ricade in zona ambito Centri storici e nuclei di antica formazione con sovrapposizione fascia di rispetto delle acque pubbliche. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20.1 - art. 29.3. Il titolo è riferito solamente al mapp. 1920. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 48 DEL 03/11/2021, l'immobile ricade in zona ambiti boscati - parco di Montevecchia e della Valle del Curone (D.Lgs 42/2004 art 142 comma 1 lettera g) In parte con sovrapposizione ambiti di prevalente valore naturale (art. 51) geosito n.16 - cava di pietra (Megabet Missaglia). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25.2 - 51. Il titolo è riferito solamente al mapp. 47 . In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia. Rientra nel parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art. 21.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 48 DEL 03/11/2021, l'immobile ricade in zona ambiti boscati - parco di Montevecchia e della Valle del Curone (D.Lgs 42/2004 art 142 comma 1. lettera g) In parte con sovrapposizione al reticolo idrico minore e fascia di rispetto fluviale e Studio Geologico Classe 4 - . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25.2. Il titolo è riferito solamente al mapp. 1293. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Missaglia. Rientra nel parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone regolamentato dall'art. 21.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

## 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 MISSAGLIA, FRAZIONE LOMANIGA

**TERRENI**

DI CUI AL PUNTO A



**terreni** a MISSAGLIA, frazione LOMANIGA, della superficie commerciale di **6.360,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1293 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2830, reddito agrario 7,31 € reddito dominicale 8,77 €  
Coerenze: Confini dei mappali 42, 47 e 1293 in un sol corpo: mappali 43,1288, 1289, 1291, 1292, 1294, 629 e confine territoriale
- foglio 9 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 360, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,93 €  
Coerenze: Confini dei mappali 42, 47 e 1293 in un sol corpo: mappali 43,1288, 1289, 1291, 1292, 1294, 629 e confine territoriale
- foglio 9 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2010, reddito agrario 5,19 € reddito dominicale 6,23 €  
Coerenze: Confini dei mappali 44 e 1290 in un sol corpo: mappali 853, 1289, 699, 58 e confine territoriale.
- foglio 9 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1040, reddito agrario 0,21 € reddito dominicale 1,61 €  
Coerenze: Confini dei mappali 42, 47 e 1293 in un sol corpo: mappali 43,1288, 1289, 1291, 1292, 1294, 629 e confine territoriale
- foglio 9 particella 1290 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 120, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,19 €  
Coerenze: Confini dei mappali 44 e 1290 in un sol corpo: mappali 853, 1289, 699, 58 e confine territoriale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 42	360,00	x	100 %	=	360,00
mapp 44	2.010,00	x	100 %	=	2.010,00
mapp 47	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
mapp 1290	120,00	x	100 %	=	120,00
mapp 1293	2.830,00	x	100 %	=	2.830,00



<b>Totale:</b>	<b>6.360,00</b>	<b>6.360,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei terreni è stato stabilito tenendo conto dei valori agricoli medi per il comune di Missaglia, riferiti all'anno 2019 valevoli per gli anni 2020 e 2021.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni	6.360,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				<b>45.000,00 €</b>	<b>45.000,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.000,00**

### 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: **€ 6.750,00**

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: **€ 38.250,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2021

## LOTTO 8

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

**A** terreni a LA VALLETTA BRIANZA, frazione EX COMUNE SANTA MARIA HOE', della superficie commerciale di **24.775,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 980 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 6028, reddito agrario 17,12 € reddito dominicale 18,68 €  
Coerenze: Confini dei mappali 572 e 980 in un sol corpo: mappali 85, 3239, confine territoriale, mappali 3241, 100, 101 e 85.
- foglio 2 particella 572 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4224, reddito agrario 12,00 € reddito dominicale 13,09 €  
Coerenze: Confini dei mappali 572 e 980 in un sol corpo: mappali 85, 3239, confine territoriale, mappali 3241, 100, 101 e 85.
- foglio 2 particella 3247 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 14523, reddito agrario 4,50 € reddito dominicale 22,50 €  
Coerenze: Confini: strada, mappali 140, 3248, torrente

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>24.775,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 112.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 95.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2022</b>

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



CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO Repertorio n. 12152 Raccolta n. 10894 del 29/09/2021. Trascritto a Lecco il 12/10/2021 ai nn. 16252/11910.

#### **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:*

uso, stipulata il 08/02/2018 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a LECCO ai nn. 2218/1644, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a LECCO ai nn. 14685/10783, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

uso, stipulata il 29/09/2021 a firma di DOTT. GUIDO BROTTTO ai nn. 12152/10894 di repertorio, trascritta il 12/10/2021 a LECCO ai nn. 16252/11910, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

###### *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 **giudiziale**, stipulata il 24/09/2015 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a LECCO ai nn. 13993/2072, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1708 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a LECCO ai nn. 19633/14368, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### *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>€ 0,00</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:	



L'intero territorio del comune di Santa Maria Hoè è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Il mapp. 6247 fg 2 è soggetto in parte a vincolo idrogeologico.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 15/12/2010), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. n.84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE ( fino al 10/02/1994), registrato il 10/08/1994 a MERATE ai nn. N. 84 VOL. 85, trascritto il 11/02/1998 a LECCO ai nn. 1530/1106

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE (dal 10/02/1994 fino al 15/12/2010), registrato il 13/12/2011 a MERATE ai nn. N. 668 VOL. 9990, trascritto il 08/02/2012 a LECCO ai nn. 2101/1642

## **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 D.C.C. n. 10 DEL 27/06/2014, l'immobile ricade in zona parte zona Eb2 - aree boschive non trasformabili comprese nel PIF, parte zona E2 - aree destinate alle attività agricole - inedificabili, parte Mobilità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14.9 a, art. 14.8 b, art. 5.13 delle Nta. Il titolo è riferito solamente al Fg 2 mapp. 572. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di La Valletta Brianza. Il mappale è ricompreso parte in classe geologica 3 e parte in classe geologica 4 (art. 15.3)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 10 DEL 27/06/2014, l'immobile ricade in zona parte zona Eb1 - aree boschive non comprese nel PIF, parte zona Eb2 - aree boschive non trasformabili comprese nel PIF, parte Mobilità, parte zona E2 - aree destinate alle attività agricole - inedificabili. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14.9 c, art. 14.9 a, art. 5.13, art. 14.8 b delle Nta. Il titolo è riferito solamente al Fg 2 mapp. 980. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di La Valletta Brianza. Il mappale è ricompreso parte in classe geologica 3 e parte in classe geologica 4 (art. 15.3)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 10 DEL 27/06/2014, l'immobile ricade in zona parte zona Eb2 - aree boschive non trasformabili comprese nel PIF, parte zona E2 - aree destinate alle attività agricole - inedificabili, parte Mobilità, parte fascia di Rispetto corsi d'acqua. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14.9 a, art. 14.8 b, art. 5.13, art. 14.10 a delle Nta. Il titolo è riferito solamente al Fg 2 mapp. 3247. In allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di La Valletta Brianza. Il mappale è ricompreso parte in classe geologica 3 e parte in classe geologica 4 (art. 15.3)





## 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 LA VALLETTA BRIANZA, FRAZIONE EX COMUNE SANTA MARIA HOE'

### TERRENI

DI CUI AL PUNTO A

**terreni** a LA VALLETTA BRIANZA, frazione EX COMUNE SANTA MARIA HOE', della superficie commerciale di **24.775,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 980 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 6028, reddito agrario 17,12 € reddito dominicale 18,68 €  
Coerenze: Confini dei mappali 572 e 980 in un sol corpo: mappali 85, 3239, confine territoriale, mappali 3241, 100, 101 e 85.
- foglio 2 particella 572 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4224, reddito agrario 12,00 € reddito dominicale 13,09 €  
Coerenze: Confini dei mappali 572 e 980 in un sol corpo: mappali 85, 3239, confine territoriale, mappali 3241, 100, 101 e 85.
- foglio 2 particella 3247 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO U, superficie 14523, reddito agrario 4,50 € reddito dominicale 22,50 €  
Coerenze: Confini: strada, mappali 140, 3248, torrente

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 980	6.028,00	x	100 %	=	6.028,00
mapp 572	4.224,00	x	100 %	=	4.224,00
mapp 3247	14.523,00	x	100 %	=	14.523,00
<b>Totale:</b>	<b>24.775,00</b>				<b>24.775,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei terreni è stato stabilito tenendo conto dei valori agricoli medi per il comune di Santa Maria Hoè, riferiti all'anno 2019 valevoli per gli anni 2020 e 2021.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreni	24.775,00	0,00	112.000,00	112.000,00
				<b>112.000,00 €</b>	<b>112.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che la scelta di suddivisione dei lotti è stata effettuata considerando la localizzazione dei beni e la tipologia degli stessi.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.000,00**

### 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: **€ 16.800,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 95.200,00</b>

data 10/10/2022

il tecnico incaricato  
STEFANO GUARNEROLI

