



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

169/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Luca Martini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO EMANUELE FONTANA

CF: FNTNNM79L28A745O
con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9
telefono: 0341323438
fax: 0341323438
email: ark.fontana@gmail.com
PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CALCO Strada Consortile per Roncaccio 13 (corpo A) - snc (corpo B), della superficie commerciale di **416,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villetta singola con interrato, autorimessa e spazi accessori, il tutto in contesto residenziale autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1 - 1, ha un'altezza interna di 2.40 mt - 4.65 mt - 2.90 mt - 2.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2177 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale: Strada Consortile per Roncaccio n.13, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, proiezione su giardino di proprietà su tutti i lati
- foglio 3 particella 2177 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: Strada Consortile per Roncaccio n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario, vani interrati di proprietà non accatastati, tunnel d'accesso al box non accatastato, locali di servizio accatastati al sub.1
- foglio 9 particella 2177 (catasto terreni), partita 1, superficie 1230, derivante da Variazione del 16/04/2013 Pratica n. LC0045155 in atti dal 16/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2942.1/2013)
Coerenze: da nord in senso orario, mappale 721, strada consorziale della Cassina, mappale 2176, mappale 2179, mappale 2178.
Mappali Fabbricati Correlati - Codice Comune B396 - Foglio 3 - Particella 2177

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1983.

B Bosco a CALCO Strada Consortile per Roncaccio 13 (corpo A) - snc (corpo B), della superficie commerciale di **9.670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno a bosco

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 628 (catasto terreni), partita 1097, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1380, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 3,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 627, mapp. 1639, mapp. 1640, mapp. 721, mapp. 286.
- foglio 9 particella 721 (catasto terreni), partita 1136, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1360, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 3,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 628, mapp. 1639, mapp. 1640, mapp. 927, mapp. 1636, mapp. 629, strada consorziale della Cassina, mapp. 2177, mapp. 2178, mapp. 585, mapp. 286
- foglio 9 particella 927 (catasto terreni), partita 833, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1170, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 721, mapp. 1640, mapp. 1636

- foglio 9 particella 1636 (catasto terreni), partita 834, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1170, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 927, mapp. 1640, mapp. 618, mapp. 629, mapp. 721
- foglio 9 particella 629 (catasto terreni), partita 1097, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 4590, reddito agrario 1,19 € reddito dominicale 11,85 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 1636, mapp. 618, mapp. 1280, mapp. 624, mapp. 630, strada consorziale della Cassina, mapp. 721

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: specie autoctone ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.086,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 481.993,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 409.000,00
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: elettrodotto coattivo, stipulata il 27/04/1981 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 17364 di repertorio, registrata il 15/05/1981 a Lecco ai nn. 2844, trascritta il 18/05/1981 a Lecco ai nn. 5011/3806, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di concessione di servitù inamovibile per l'impianto e l'esercizio di cabina elettrica.

La suindicata scrittura è variata in data 2 febbraio 2016

Fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n. 10783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

La formalità è riferita ai beni oggetto di pignoramento più altri beni.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 14/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1707 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 19632 Registro particolare n. 14367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico pertanto, ogni intervento che comporti modifiche all'aspetto esterno del fabbricato deve essere autorizzato dalla preposta Commissione del Paesaggio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 16/09/2003), con atto stipulato il 16/09/2003 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 747 di repertorio, trascritto il 07/10/2003 a Lecco ai nn. Registro Particolare 10133 Registro Generale 15362

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/1991 fino al 16/09/2003), con atto stipulato il 11/07/1991 a firma di Notaio Giorgio Pozzi ai nn. 8328/2145 di repertorio, trascritto il 18/07/1991 a Lecco ai nn. 7878/5813

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **118/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di abitazione in ottemperanza al P.L. "Calco 2", presentata il 22/07/1977 con il n. 863 di protocollo, rilasciata il 02/03/1978 con il n. 118/1977 di protocollo, agibilità del 07/10/1980 con il n. 1569 di protocollo.

- E' seguita variante n. 157/1978 dell' 8 novembre 1979

Autorizzazione in Sanatoria N. **935**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di - copertura mediante soletta e sovrastante riporto di terreno coltivo, dell'accesso carraio - formazione di muretto h. 70 cm per delimitazione del marciapiede del portico - costruzione di canile con struttura in legno a carattere provvisorio, presentata il 20/05/1981 con il n. 935 di protocollo, rilasciata il 31/07/1981 con il n. 935 di protocollo

Concessione Edilizia N. **43/1983** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione piscina e box interrati con completamento gronda e riteggiatura facciate esterne esistenti, presentata il 16/03/1982, rilasciata il 15/04/1983 con il n. 489 di protocollo.

- Segue variante 102/84 del 16. ottobre 1984 per formazione nuove aperture nell'interrato e modifiche interne;

- la variante fa riferimento ad autorizzazione ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 per opere in zona soggetta a vincolo ambientale n. 15412 del 2 luglio 1984;

- i lavori non sono stati completati e lo spazio tuttora è da considerarsi al rustico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

L'immobile ricade in zona

B: residenziale di completamento

BV: verde piantumato.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 44 - AMBITI B - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone totalmente o parzialmente già edificate, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti.

Per gli insediamenti B interni al perimetro del Parco Regionale Adda Nord di cui all'art. 27 delle N.d.A. del P.T.C., valgono le prescrizioni di questo articolo 27 se più restrittive e le presenti norme ed in generale le direttive di cui all'art. 30.3.

Per gli insediamenti esterni al perimetro del Parco Regionale Adda Nord ma di cui all'art. 5 delle N.d.A. del P.T.C., valgono con le prescrizioni di cui al presente articolo, anche quelle dello stesso art. 6 se più restrittive. I giardini e/o i parchi di questi insediamenti fanno parte della rete ecologica comunale di cui all'art. 30.3.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a delle presenti norme.

DENSITÀ EDILIZIA - esistente per gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

- per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti pari all'esistente se superiore e/o a 0,50, 0,80, e 1,00 mc/mq, in funzione delle modalità di intervento

- ai lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e

MODALITÀ D'INTERVENTO

L'edificazione è consentita tramite:

1) permesso di costruire semplice o DIA o S.C.I.A. per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e per le integrazioni volumetriche di cui all'art. 49 di ognuno degli indici

di cui al precedente comma e senza cambio di destinazione.

2) permesso di costruire semplice o DIA per nuovi interventi compresi gli ampliamenti ed i sopralzi, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo I.f. = 0,50 mc/mq. eventualmente incrementati "una tantum" dei 300 mc. di cui all'art. 49.

3) permesso di costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo I.f. = I.t 0,80 mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque).

4) Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 0,801 mc./mq. fino all'indice massimo I.f. = I.t 1,00 mc./mq. o superiore se esistente

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o DIA, l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art. 49, alle condizioni di cui al precedente art 16b mentre l'altezza dei nuovi edifici o di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt. 16b e 16c.

2) per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c.

DISTANZE TRA I FABBRICATI

1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non

2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia

3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nei casi previsti dall'art. 16a. PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI => 30% STANDARD da cedere obbligatoriamente nei P.A. a richiesta della Amministrazione Comunale nella misura massima di 26,5 mq/ab riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq. e minima di 3 + 3 mq./ab., riferita alla volumetria di progetto. In quest'ultimo caso la rimanente quota calcolata come previsto dal successivo art. 52 verrà monetizzata.

Lo standard qualitativo di cui all'art.31.B sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 0,80 a 1,00 mc./mq.

NORME PARTICOLARI

1 - L'edificazione dei lotti B* (compresi nella Rete Ecologica Provinciale) dovranno attuare le misure di mitigazione di cui agli artt. 24 e 30.6 delle presenti norme.

2 - Gli interventi relativi agli edifici di primo novecento (1900 – 1942), saranno documentati così come

previsto dall'art. 30.2. comma 12, per l'individuazione delle specifiche modalità d'intervento di cui all'art. 43.a.7 a cui uniformarsi.

3 - Le aree piantumate in ambito B potranno essere ridefinite e riqualificate in sede di progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'intervento così come previsto dal precedente art.24 alle condizioni di cui al PIF per le aree piantumate comprese in detto piano.

Art. 24- TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo agli ambiti residenziali e d'uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde.

Nell'attuazione degli interventi al margine delle aree urbanizzate, in riferimento alla particolare valenza paesistico – ambientale del territorio in cui i singoli interventi si collocano, i confini degli insediamenti saranno delimitati nello schema della quinta arborea di separazione di cui all'art. 30.6 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 4 del Doc. n°. 1 B

In particolare deve essere prevista:

- negli ambiti residenziali la piantumazione obbligatoria di un albero per ogni 150 mc. di volume progettato anche a definire una quinta arborea di separazione dalla strada di cui all'art. 30.6.f delle N.T.A. del D.d.P.

- negli ambiti produttivi una quinta verde di separazione con gli altri ambiti di cui all'art.11– Fascia di salvaguardia ambientale ed in generale, una piantumazione delle aree libere con alberi di alto fusto di essenze lo

In tutti i progetti, gli alberi secolari e di particolare pregio dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria.

I progetti dovranno essere studiati in modo di rispettare le piante suddette, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto da uno specifico progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'abbattimento. In tutti i progetti di nuove costruzioni di tipo residenziale si dovrà includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una parte della superficie del lotto così come eventualmente definito nei singoli ambiti. In particolare per il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art. 30.6 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 4 del Doc. n°. 1 B e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di ambito. In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:

a - coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili) e di manutenzione di giardini privati.

b - alberature da abbattere in attuazione di un Piano Attuativo o del progetto di cui sopra, con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone.

c - alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblico ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone. Nelle zone a verde Pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi da gioco individuati nella tavola dell'Azzonamento, sono consentite unicamente costruzioni che integrano e/o che siano funzionali alla destinazione ed alla gestione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive e di tempo libero e chioschi. Tutte le costruzioni devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche e ambientali. Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante permessi di costruire temporanei

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1 Differenze nelle disposizioni interne fra quanto autorizzato e quanto rilevato comprendenti, fra le altre:

- differente tipologia e posizione scala di collegamento PT e 1P;
- lievi differenze nelle disposizioni dei divisori;
- presenza di "taverna abitabile" con bocca di lupo in ragione di cantina al piano interrato;
- differenti disposizioni al piano interrato;
- diversa collocazione della centrale termica;
- differenze di realizzazione interne ed esterne nella porzione di ampliamento per realizzazione piscina ed accessori oggetto di concessione 43/83.

2 Differenze sugli esterni in genere fra quanto rilevato e quanto autorizzato comprendenti, fra le altre:

- diverse partiture e dimensioni nelle aperture;
- differenze nelle sistemazioni esterne e nella realizzazione dei percorsi.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- D.Lgs 42/2004.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- 1 - Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- 2 - Pratica edilizia in sanatoria (Permesso di Costruire o SCIA alt. a PDC).

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica a firma di tecnico abilitato con pagamento oblazione: €4.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato con pagamento oblazione: €4.000,00
- Analisi sismica ovvero produzione di certificato di idoneità statica a firma di ingegnere strutturista: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

- La porzione di fabbricato interrato corrispondente alla zona autorimessa/piscina/vani accessori non è stata conclusa e ad oggi si presenta allo stato rustico. In un auspicabile scenario di conclusione delle opere, prima dei lavori contestualmente alle sanatorie edilizie, con particolare riferimento ai contrafforti esterni, è prescrivibile un'analisi sismica sulle strutture portanti soprattutto quelle esterne.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Differente rappresentazione in scheda rispetto a quanto rilevato;
- Assenza di una porzione di interrato in scheda (piscina/autorimessa/corsello d'ingresso al box);
- Rappresentazione incompleta del fabbricato in mappa al CT.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84;
- D.lgs 380/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Aggiornamento mappa al CT mediante tipo mappale;
- aggiornamento DOCFA con disposizioni interne corrette;
- stralcio dei vani a piano interrato in altro subalterno;
- accatastamento zona autorimessa, piscina ed accessori, anche in categoria "F3";
- realizzazione elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale, aggiornamento catastale ed accatastamento interrato: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CALCO STRADA CONSORTILE PER RONCACCIO 13 (CORPO A) - SNC (CORPO B)

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CALCO Strada Consortile per Roncaccio 13 (corpo A) - snc (corpo B), della superficie commerciale di **416,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Villetta singola con interrato, autorimessa e spazi accessori, il tutto in contesto residenziale autonomo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T- S1 - 1, ha un'altezza interna di 2.40 mt - 4.65 mt - 2.90 mt - 2.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2177 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale: Strada Consortile per Roncaccio n.13, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie
Coerenze: da nord in senso orario, proiezione su giardino di proprietà su tutti i lati
- foglio 3 particella 2177 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, indirizzo catastale: Strada Consortile per Roncaccio n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: da nord in senso orario, vani interrati di proprietà non accatastati, tunnel d'accesso al box non accatastato, locali di servizio accatastati al sub.1
- foglio 9 particella 2177 (catasto terreni), partita 1, superficie 1230, derivante da Variazione del 16/04/2013 Pratica n. LC0045155 in atti dal 16/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO

CATASTALE (n. 2942.1/2013)

Coerenze: da nord in senso orario, mappale 721, strada consorziale della Cassina, mappale 2176, mappale 2179, mappale 2178.

Mappali Fabbricati Correlati - Codice Comune B396 - Foglio 3 - Particella 2177

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco - Merate). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiese - oratori - parco Adda .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villino in contesto residenziale autonomo con adiacente appezzamento di terreno boschivo, il tutto raggiungibile dalla Strada Consortile per Roncaccio, a sua volta accessibile dal centro tramite via Calco Superiore.

L'unità si colloca in un ambito residenziale privato di edificazione risalente ai primi anni '80 denominato "Calco 2", caratterizzato dalla presenza di villette singole di tipo signorile.

Il corpo di fabbrica è costituito da tre piani totali di cui 2 fuori terra e presenta tre distinti accessi

carrai con altrettanti cancelli d'ingresso:

- verso il giardino e piazzale;
- verso il box al piano seminterrato attraverso l'antistante tunnel;
- verso l'autorimessa di successiva formazione adiacente al fabbricato principale.

L'unità è costituita a piano terra da ingresso, soggiorno/pranzo a doppia altezza, cucina, due bagni e tre camere da letto; il piano primo presenta un soppalco/studio aggettante sul soggiorno dal quale si guadagna un terrazzino a pozzo. Il piano interrato originario, raggiungibile da scala interna a due rampe, presenta un locale stireria, il box pertinenziale, la centrale termica, una lavanderia, un locale accessorio, un bagno ed un vano concessionato a cantina impropriamente convertito in "taverna" con camino, cucina e bocche di lupo.

Al copro di fabbrica originario sopra descritto nel 1984 sono stati annessi dei locali seminterrati adibiti ad autorimessa, piscina, centro benessere, sala giochi e locali accessori. Tali locali sono accessibili direttamente dal piano seminterrato dalla zona box e dalla taverna. Ad eccezione dell'autorimessa tutti i locali si presentano "al rustico" e pertanto non sono considerabili né conformi dal punto di vista edilizio/igienico sanitario né idonei alla permanenza di persone.

Esternamente il fabbricato si presenta con copertura in laterocemento e manto in coppi; serramenti ed oscuranti sono in legno tinta noce e le pareti esterne sono finite ad intonaco con parziali tratti di isolamento a cappotto. E' presente un portico in corrispondenza dell'accesso e della zona giorno ed è riconoscibile la canna fumaria architettonica del camino interno per dimensioni e finitura in pietra. Gli spazi esterni sono trattati a giardino con percorsi pavimentati con "piotte a spacco". Lo stesso materiale è utilizzato in corrispondenza della copertura del tunnel di accesso al box pertinenziale. I cancelli e la recinzione sono in ferro a disegno semplice verniciato a tinta micacea.

Sono riscontrabili in sito i contatori Enel e Acqua. Non sono rilevabili linea gas e fognatura.

Le finiture interne presentano le tipiche caratteristiche dell'epoca costruttiva; i pavimenti sono in grès e parquet; I rivestimenti sono anch'essi in grès, le porte sono in legno tamburato; plafoni e pareti sono intonacati a civile.

Sono presenti nei locali radiatori in ghisa. Nella centrale termica si riscontra una caldaia a gasolio e nella zona giorno sono presenti camino e stufa a legna.

Fermo restando quanto detto per la porzione interrata più recente, in generale il fabbricato originario non si presenta in cattive condizioni; tuttavia potrebbe essere opportuna una riqualificazione globale ed impiantistica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ad anta con disegno semplice, realizzato in ferro e con apertura elettrica	al di sopra della media	
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi, coibentazione non rilevabile	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri, coibentazione non rilevabile, rivestimento in intonaco	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piotte a spacco	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	al di sotto della media	

ceramica e parquet

plafoni: realizzati in intonaco

nella media 

portone di ingresso: a battente realizzato in legno e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in grès

nella media 

scale: per interrato con rivestimento in granito

nella media 

scale: verso piano primo con rivestimento in legno

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio, conformità non rilevabile

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V, conformità non rilevabile

nella media 

fognatura: non sono stati riscontrati pozzetti d'ispezione di collegamento alla rete fognaria. Non è possibile determinare se l'edificio è allacciato in fogna.



idrico: sottotraccia, con alimentazione da acquedotto comunale; la rete di distribuzione è pubblica; conformità non rilevabile

nella media 

termico: autonomo con alimentazione da generatore a gasolio; i diffusori sono radiatori; conformità: non rilevabile.

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in calcestruzzo armato

nella media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
spazi abitabili piano terra	150,00	x	100 %	=	150,00
spazi abitabili piano primo (soppalco)	20,00	x	80 %	=	16,00
terrazza a pozzo	16,00	x	30 %	=	4,80
spazi accessori piano interrato	150,00	x	60 %	=	90,00
tunnel d'accesso al piano					

interrato - posto auto coperto	50,00	x	20 %	=	10,00
portico adiacente zona giorno	27,00	x	50 %	=	13,50
autorimessa interrata (rustico)	90,00	x	25 %	=	22,50
zona piscina e locali accessori (al rustico)	300,00	x	20 %	=	60,00
Spazi esterni comprensivi di giardino, piazzali e posti auto	1.000,00	x	5 %	=	50,00
Totale:	1.803,00				416,80

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: 12/10/2022

Fonte di informazione: Agenzie immobiliari sul territorio

Descrizione: Villino autonomo

Indirizzo: Calco

Superfici principali e secondarie: 291

Superfici accessorie:

Prezzo: 385.000,00 pari a 1.323,02 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

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

Descrizione: Villino

Indirizzo: Calco

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

Fonte di informazione: Rilevamento mercato immobiliare

Descrizione: Villino

Indirizzo: calco

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/10/2022

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

Descrizione: villino

Indirizzo: Calco

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- Annunci immobiliari
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori, tenuto conto del contesto signorile, della qualità ambientale dell'intorno, dell'accessibilità, delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, ma anche delle problematiche e dei limiti intrinseci al manufatto, scaturisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente paramentrate a seconda della destinazione d'uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 416,80 x 1.160,00 = **483.488,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 483.488,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 483.488,00**

BENI IN CALCO STRADA CONSORTILE PER RONCACCIO 13 (CORPO A) - SNC (CORPO B)

BOSCO

DI CUI AL PUNTO B

Bosco a CALCO Strada Consortile per Roncaccio 13 (corpo A) - snc (corpo B), della superficie commerciale di **9.670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno a bosco

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 628 (catasto terreni), partita 1097, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1380, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 3,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 627, mapp. 1639, mapp. 1640, mapp. 721, mapp. 286.

- foglio 9 particella 721 (catasto terreni), partita 1136, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1360, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 3,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 628, mapp. 1639, mapp. 1640, mapp. 927, mapp. 1636, mapp. 629, strada consorziale della Cassina, mapp. 2177, mapp. 2178, mapp. 585, mapp. 286
- foglio 9 particella 927 (catasto terreni), partita 833, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1170, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 721, mapp. 1640, mapp. 1636
- foglio 9 particella 1636 (catasto terreni), partita 834, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1170, reddito agrario 0,30 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 927, mapp. 1640, mapp. 618, mapp. 629, mapp. 721
- foglio 9 particella 629 (catasto terreni), partita 1097, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 4590, reddito agrario 1,19 € reddito dominicale 11,85 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, mapp. 1636, mapp. 618, mapp. 1280, mapp. 624, mapp. 630, strada consorziale della Cassina, mapp. 721

Presenta una forma irregolare, un'orografia acclive, sono state rilevate le seguenti colture arboree: specie autoctone ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco - Merate). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: chiese - oratori - parco Adda .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno a bosco adiacente a proprietà immobiliare.

Il lotto è immediatamente raggiungibile dall'immobile oggetto di pignoramento di cui al corpo A ed è tangente alla strada consortile. Per caratteristiche ed orografia l'accesso non risulta semplice, trattandosi anche di terreno acclive.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco	9.670,00	x	100 %	=	9.670,00
Totale:	9.670,00				9.670,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di parametri comparativi utilizzabili sul territorio, compensati secondo criteri di accessibilità, godibilità e localizzazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.670,00 x 1,50 = **14.505,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.505,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.505,00**

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 Calco, agenzie: Lecco - Calco, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	416,80	0,00	483.488,00	483.488,00
B	Bosco	9.670,00	0,00	14.505,00	14.505,00
				497.993,00 €	497.993,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è comodamente divisibile in due lotti.

- potenziale LOTTO 1: villino con giardino, autorimessa e spazi accessori

- potenziale LOTTO 2: bosco

Non si ravvisa tuttavia beneficio né economico né procedurale per l'esecuzione, pertanto la divisione non viene presa in considerazione nel presente elaborato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 16.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 481.993,00**

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: **€ 72.298,95**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 694,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 409.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CERNUSCO LOMBARDONE -, della superficie commerciale di **10.340,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreni agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2628 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 5950, reddito agrario 27,66 € reddito dominicale 33,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/2002 Pratica n. 19640 in atti dal 06/06/2002 (n. 19640.1/2002)
Coerenze: da nord in senso orario, strada consorziale dei Prati, diramazione del Torrente Molgora, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 Mappali 2627, 2625, 2626, 346
- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), partita 28, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 8300, reddito agrario 34,29 € reddito dominicale 47,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, strada consorziale dei Prati, particelle contraddistinte al CT, Mappali 2628, 2626, 2899, 2895
- foglio 9 particella 2899 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 430, reddito agrario 1,78 € reddito dominicale 2,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/03/2010 Pratica n. LC0035397 in atti dal 01/03/2010 presentato il 01/03/2010 (n. 35397.1/2010)
Coerenze: da nord in senso orario, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 Mappali 2895, 346, 2626, 2625, 2897, 2896,2898, 2894
- foglio 9 particella 2895 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2490, reddito agrario 10,29 € reddito dominicale 14,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/03/2010 Pratica n. LC0035397 in atti dal 01/03/2010 presentato il 01/03/2010 (n. 35397.1/2010)
Coerenze: da nord in senso orario, strada consorziale dei Prati, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 Mappali 346, 2899, 2898, 2894
- foglio 9 particella 352 (catasto terreni), partita 1041, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 640, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,59 € derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1999 in atti dal 08/02/2000 (n. 580.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario, diramazione del torrente Molgora, strada consorziale dei Prati

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, le seguenti sistemazioni agrarie: parzialmente coltivati a soiall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.340,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.113,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.400,00
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero ma nelle disponibilità dell'esecutato

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:

Fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n. 10783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 29/12/1998 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 33005 di repertorio, trascritta il 04/02/1999 a Lecco ai nn. Registro generale n. 1271 Registro particolare n. 967, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 123 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a mappale contraddistinto al CT fg. 9 particella 347 (oggi mappale 2985)

Servitù: passaggio volontario, stipulata il 26/09/2001 a firma di Notaio Brini Francesco ai nn. 44419 di repertorio, trascritta il 19/10/2001 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14085 Registro particolare n. 10063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 109 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 488 e 347 (oggi mappali 2899 e 2895)

Servitù: metanodotto coattivo, stipulata il 31/08/2009 a firma di Provincia di Lecco ai nn. 20 di repertorio, trascritta il 28/01/2010 a Lecco ai nn. Registro generale n. 1118 Registro particolare n. 604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 403 COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA.

La formalità è riferita solamente a terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 347 (oggi mapp. 2895) e 346

Servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 18/02/2013 a firma di Prefetto ai nn. 1857 di repertorio, trascritta il 06/03/2013 a Lecco ai nn. Registro generale n. 2722 Registro particolare n. 1972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 403 COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA.

La formalità è riferita solamente a terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 2895, 2899

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** attiva, stipulata il 29/09/2015 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a Lecco ai nn. Registro generale n. 13993 Registro particolare n. 2072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €154.397,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 14/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1707 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 19632 Registro particolare n. 14367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, stipulata il 08/02/2018 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Lecco ai nn. Registro generale n. 2218 Registro particolare n. 1644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

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:

La zona ricade in ambito di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Ogni modifica dei luoghi deve essere valutata dalla preposta commissione del Paesaggio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- IMPORTANTE:

Con verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Lecco in data 8 maggio 2002 repertorio n. 410 trascritto a Lecco in data 10 ottobre 2002 ai nn. 15345/11190 il Comune concede a carico dei mappali 343/a (oggi 2625) e 488/a (oggi mappale 2897) e restante area di accessibilità al centro sportivo comunale diritto di servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a favore dei mappali 488/b (oggi mappale 2899) - 347 (oggi mappale 2895) - 346 - 343/b (oggi mappale 2626, di proprietà

dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento) - 353/b (oggi mappale 2628) secondo il percorso identificato nell'allegato stralcio planimetrico (accesso del calibro di mt. 5 addossato alla linea ferroviaria).

Contestualmente l'esecutato cede al Comune di Cernusco Lombardone la proprietà dei mappali 488/a (oggi 2897) e 353/a (oggi 2627) ed acquisisce la proprietà del mappale 346/b (oggi 2626). Pertanto i due mappali ceduti oggi compresi nel pignoramento devono essere stralciati dallo stesso.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/1996), con atto stipulato il 14/06/1996 a firma di Notaio Tasca Achille ai nn. 199697/8168 di repertorio, registrato il 02/04/1996 a Merate ai nn. 232 - serie I/V, trascritto il 05/04/1996 a Lecco ai nn. 3625/2633. Il titolo è riferito solamente a immobili distinti al CT Fg. 9 mapp. 346, 2896, 2897, 2899 (2896, 2897 da stralciare dal pignoramento).

Nell'atto si cita che l'ingresso e lo scarico avviene dalla "strada consorziale dei prati"

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/1999), con atto stipulato il 06/11/1999 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 121999 di repertorio, registrato il 25/11/1999 a Merate ai nn. 1158/ serie IV, trascritto il 04/12/1999 a Lecco ai nn. 14793/10330.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti al CT Fg. 9 mapp. 352, 2627, 2628, 2895 (2627 da stralciare dal pignoramento).

In atto si riporta che l'accesso e lo scarico avvengono in stato e in diritto alla data dello stesso.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 89 del 19/12/2013

L'immobile ricade in zona AAC - Ambiti di rilevanza comunale per l'attività agricola.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 28 - AAC - Ambiti di rilevanza comunale per l'attività agricola

1. Comprendono le aree residuali rispetto alle AIS, in relazione alle peculiarità localizzative, alle caratteristiche agronomiche e alla funzione attribuita dal PR, con funzione anche di salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse. Le AAC sono comprese negli ambiti AVA e APA di cui agli Articoli 25 e 26. Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e terrazzamenti esistenti.

2. L'insediamento di nuove attrezzature agricole, ivi comprese le abitazioni agricole, è ammesso esclusivamente negli ambiti specificamente perimetrati nella cartografia del PR. E' consentito l'ampliamento delle insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del PGT, la cui localizzazione nell'ambito aziendale, non peggiori la qualità ambientale dei luoghi anche rispetto agli insediamenti circostanti, esistenti e ammessi.

3. Gli interventi ammessi devono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 59 della LR. 12/05 e delle disposizioni della LR. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".

4. Per gli edifici a destinazione extra - agricola, esistenti alla data di adozione del previgente PRG,

sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalla LR. 12/05, articoli 59, 60 e 62, interventi manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, se non in funzione delle attività agricole.

5. Agli ambiti AAC si applicano altresì le disposizioni di cui ai commi 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 dell'Art. 25. Art. 27 - APA - Ambito di rilevanza ecologica, paesaggistica ed ambientale

1. Corrisponde alle parti del territorio A2 e A3 di cui al c. 2 dell'Art. 24, specificamente individuate nella cartografia del PR, comprendente gli ambiti AIS e AAC.

2. Per tali aree, diversamente caratterizzate dal punto di vista localizzativo, geomorfologico, colturale, ed in relazione alle specifiche caratteristiche vedutistiche e percettive, riconoscibili alla scala locale, l'attribuzione della "rilevanza ecologica, paesaggistica e ambientale", costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR, anche in relazione alle classi di sensibilità, di cui al successivo Art. 44, attribuita dalle presenti norme (cfr. cartografia NT 03).

3. Per le aree APA si applicano le disposizioni di cui agli Articoli 26 e 28.

IMORTANTE:

L'area inoltre ricade parzialmente:

- nella previsione di progetto di variante della SP ex SS 342 dir (previsione P.T.C.P.);
- zona di rispetto punti di captazione - D.G.R. n. 7/12693 del 10.04.2003;
- fascia di rispetto elettrodotti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I beni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 2627, 2896, 2897 compresi nel pignoramento non risultano più di proprietà dell'esecutato in virtù di:

- Verbali di Conciliazione Traslativo del 08.05.2002 n. rep. 410 R.G. 82/00 conc. 28/02, nel quale la proprietà dei beni distinti al CT Fg. 9 mapp. 2897 (ex 488/a), mapp. 2896 (ex mapp. 488/a) e mapp. 2627 (ex mapp. 353/a) passano di proprietà dall'esecutato (+ 2 soggetti) al Comune di Cernusco Lombardone.

Sul mappale 2896 esiste inoltre costituzione servitù coattiva stipulata nel 2013 gravante erroneamente sull'esecutato in quanto alla data suindicata tale bene era già di proprietà del Comune.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;
- D.Lgs 42/2004.

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- I mappali distinti al CT Fg. 9 particella 2896, 2897 e 2627 non appartengono più all'esecutato il quale ne risulta ancora intestatario in banca dati catastali.
- Qualità e classe in visura non aggiornate

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84
- D.lgs 380/2001

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Foglio di osservazione presso Agenzia del Territorio

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

Costi di regolarizzazione:

- Foglio di osservazione presso Agenzia del Territorio: €400,00
- Aggiornamento Qualità e Classe in visura: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a mappali distinti al CT Fg. 9 particella 2896, 2897 e 2627

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CERNUSCO LOMBARDONE -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CERNUSCO LOMBARDONE -, della superficie commerciale di **10.340,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreni agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2628 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 1, superficie 5950, reddito agrario 27,66 € reddito dominicale 33,80 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/2002 Pratica n. 19640 in atti dal 06/06/2002 (n. 19640.1/2002)
Coerenze: da nord in senso orario, strada consorziale dei Prati, diramazione del Torrente Molgora, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 Mappali 2627, 2625, 2626, 346
- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), partita 28, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 8300, reddito agrario 34,29 € reddito dominicale 47,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, strada consorziale dei Prati, particelle contraddistinte al CT, Mappali 2628, 2626, 2899, 2895
- foglio 9 particella 2899 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 430, reddito agrario 1,78 € reddito dominicale 2,44 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/03/2010 Pratica n. LC0035397 in atti dal 01/03/2010 presentato il 01/03/2010 (n. 35397.1/2010)
Coerenze: da nord in senso orario, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 Mappali 2895, 346,

2626, 2625, 2897, 2896, 2898, 2894

- foglio 9 particella 2895 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2490, reddito agrario 10,29 € reddito dominicale 14,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/03/2010 Pratica n. LC0035397 in atti dal 01/03/2010 presentato il 01/03/2010 (n. 35397.1/2010)
Coerenze: da nord in senso orario, strada consorziale dei Prati, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 Mappali 346, 2899, 2898, 2894
- foglio 9 particella 352 (catasto terreni), partita 1041, qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 640, reddito agrario 0,10 € reddito dominicale 0,59 € derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/11/1999 in atti dal 08/02/2000 (n. 580.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario, diramazione del torrente Molgora, strada consorziale dei Prati

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana, le seguenti sistemazioni agrarie: parzialmente coltivati a soiall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco - Merate). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della valle del Curone.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 Km

nella media 

autobus distante 1 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampio appezzamento di terreno agricolo di circa 10.000 mq in buono stato di manutenzione insistente a ridosso del campo sportivo del Comune di Cernusco Lombardone.

L'accesso avviene tramite:

- Strada consorziale dei Prati;
- Attraverso servitù di passo insistente sui mappali 343/a (oggi 2625) e 488/a (oggi mappale 2897) e restante area di accessibilità al centro sportivo comunale.

Il compendio è tangente ad una diramazione del torrente Molgora su un lato ed alla linea ferroviaria sull'altro.

I terreni sono gravati da diverse servitù meglio specificate nel capitolo sulle formalità pregiudizievoli.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agricolo di cui al CT Fg. 9 mapp. 346	830,00	x	100 %	=	830,00
Terreno Agricolo di cui al CT Fg. 9 mapp. 352	640,00	x	100 %	=	640,00
Terreno Agricolo di cui al CT Fg. 9 mapp. 2628	5.950,00	x	100 %	=	5.950,00
Terreno Agricolo di cui al CT Fg. 9 mapp. 2895	2.490,00	x	100 %	=	2.490,00
Terreno Agricolo di cui al CT Fg. 9 mapp. 2899	430,00	x	100 %	=	430,00
Totale:	10.340,00				10.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto inizialmente di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 8,70 €/mq.
- Lo stato di manutenzione e la pulizia del terreno.
- La buona raggiungibilità con i mezzi.
- La presenza di linee tecnologiche e servitù vincolanti in chiave di futura trasformazione urbanistica della zona.

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione €/mq come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.340,00 x 11,00 = **113.740,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.913,33**

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 Cernusco Lombardone, agenzie: Lecco- Cernusco Lombardone, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.340,00	0,00	113.740,00	37.913,33
				113.740,00 €	37.913,33 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono potezialmente divisibili ma data la quota di comproprietà non si ritiene utile la divisione ai fini della vendita giudiziaria.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 800,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 37.113,33**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 3.711,33**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 2,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **compendio storico parzialmente ristrutturato** a OLGiate MOLGORA via della Salute 36, frazione Monticello, della superficie commerciale di **833,81** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

compendio di antica formazione costituito da corpo centrale storico, comprendente grande appartamento al piano primo e locali polifunzionali al piano terra, con annessi altri due appartamenti con posto auto coperto e locali di servizio, insistenti su due annessioni edilizie di più recente formazione. Il tutto oltre a cortile e spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T -1 -2, ha un'altezza interna di varie da 2,45 mt a 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3613 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, proiezione su cortile comune di cui al mapp. 3613 sub. 6, scala comune di cui al sub. 6, altra U.I., proiezione su cortile altra U.I., proiezione su via della Salute, altro cortile comune di cui al sub. 6, scala esterna in comune con il sub. 1 di cui al sub. 7.

- In scheda è rappresentato erroneamente un muro divisorio con il sub. 1 in ragione della porta di collegamento esistente. La retrostante camera nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) e nella realtà, è infatti appartenente al sub. 4 e non al sub. 1. - Nello stato dei luoghi e nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) gli immobili identificati al mapp. 3613 sub 4, il sub. 5 insieme ad altri vani catastalmente inseriti nel sub. 2 e sub.1 costituiscono un'unica unità immobiliare. Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).

- foglio 3 particella 3613 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, scala comune di cui al mappale 3613 sub 6, altra U.I. di cui al mappale 1266, proiezione su cortile di cui al mappale 1266, ingresso comune di cui al mappale 3613 sub. 6, proiezione su via della Salute, altro cortile interno comune di cui al sub. 6, scala esterna altra U.I. di cui al sub. 7, altra U.I. di cui al sub. 2.

- In scheda è rappresentato erroneamente un muro divisorio con il sub. 2 in ragione del collegamento esistente; i retrostanti androne e camera nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) e nella realtà sono infatti appartenenti al sub. 5 (e non al sub. 2). - Nello stato dei luoghi e nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) gli immobili identificati al mapp. 3613 sub 4, il sub. 5 insieme ad altri vani catastalmente inseriti nel sub. 2 e sub.1 costituiscono un'unica unità immobiliare. Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).

- foglio 3 particella 3613 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, altre U.I. di cui a Fig. 3 mapp. 3613 sub. 6 (corte comune), sub. 1, sub. 6 (ingresso e scala), sub. 5, sub. 6 (cortile interno), via della Salute.

La delimitazione dell'unità rappresentata in scheda non coincide con quanto riscontrabile in loco. All'Unità Abitativa identificabile correttamente col sub. 2 risultano accorpati tramite un collegamento non in essere altri due vani accessibili di fatto da altra unità. Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).
- foglio 3 particella 3613 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, cortile comune di cui al mapp. 3613 sub. 6, altra U.I., scala comune distinta al mapp. 3613 sub. 6, cortile comune

Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).
- foglio 9 particella 3613 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1750, derivante da Tipo Mappale del 28/05/2015 Pratica n. LC0053696 in atti dal 28/05/2015 presentato il 28/05/2015 (n. 53696.2/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, particelle contraddistinte al CT al Fig. 9 mapp. 185, 917, 2246, 1266, 211, via della Salute

COMPRENDE IL FG. 9 N. 1267,2191,2192

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	833,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 244.819,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 208.000,00
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n. 10783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di pignoramento più altri beni

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** attiva, stipulata il 29/09/2015 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a Lecco ai nn. Registro generale n. 13993 Registro particolare n. 2072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €154.397,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 14/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1707 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 19632 Registro particolare n. 14367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, stipulata il 08/02/2018 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Lecco ai nn. Registro generale n. 2218 Registro particolare n. 1644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile ricade in area vincolata paesaggisticamente ai sensi del D.Lgs 42/2004. Ogni intervento che comporti modifiche all'aspetto esterno dell'edificio deve essere preventivamente autorizzato dalla preposta commissione per il paesaggio e dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 03/09/2015), con atto stipulato il 03/09/2015 a firma di Notaio Oggioni Michele ai nn. 5021/3242 di repertorio, registrato il 22/09/2015 a Lecco ai nn. 8160 Serie 1T, trascritto il 22/09/2015 a Lecco ai nn. Registro Particolare 7499 Registro Generale 10637.

- L'esecutato è in quota di proprietà solo per 1/4.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1994 fino al 03/09/2015), registrato il 10/08/1994 a Merate ai nn. 84 vol. 85, trascritto il 11/02/1998 a Lecco ai nn. Registro generale n. 1530 Registro particolare n. 1106.

- I beni entrati in successione che in seguito a variazioni hanno costituito parte dei beni oggetto di pignoramento (porzione di C.F. mapp. 3613) erano identificati al CT alle particelle 2192, 187 e 1267;

- la suindicata successione segue a testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Franco Panzeri in Merate, in data 28 aprile 1994, rep. n. 97.149/16.024, registrato a Merate in data 05 maggio 1994 al n. 728 serie 1.

*** 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 Notaio Franco Panzeri ai nn. 139873 di repertorio, registrato il 11/08/2003 a Merate ai nn. 697 2V, trascritto il 13/08/2003 a Lecco ai nn. 13732/9262.

- I beni oggetto del presente atto di cui a particelle identificate al CT 2191 e 1292 e al CF 187/2 e 2191 in seguito a variazioni diventeranno una porzione dell'attuale sub. 2 del mappale 3613.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia per opere edilizie **N. 10/55**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del fabbricato urbano, presentata il 14/06/1955 con il n. 2259 di protocollo, rilasciata il 20/06/1955, agibilità del 05/02/1957 con il n. 10/55 di protocollo.

La concessione comprende nel suo iter:

- richiesta allaccio alla pubblica fognatura del 17.09.1955;
- autorizzazione del 26.09.1955;
- comunicazione inizio e fine lavori del 16.04.1957;
- data inizio lavori 25.06.1955;
- data fine lavori 15.01.1957.

Autorizzazione Edilizia **N. 7/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione e tinteggiatura fabbricato con modifiche ai prospetti ed all'ingresso su via della Salute, presentata il 29/01/1998 con il n. 965 di protocollo, rilasciata il 03/12/1998 con il n. 10480 di protocollo.

- In data 3.12.1998 veniva rilasciata Autorizzazione Paesistica ai sensi della legge 1947/1939 con il

recepimento delle prescrizioni della commissione edilizia;

- l'inizio lavori avviene con Denuncia del 16.06.1999 n. 5776;

- in data 09.08.1999 veniva comunicato il rifacimento di solaio in laterocemento verso sottotetto con somma urgenza per motivi strutturali;

- I lavori in oggetto sono stati attuati solo parzialmente e l'iter amministrativo non è mai stato concluso.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **91/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica disposizione interna - Modifica serramenti - Formazione di box auto, presentata il 29/03/1986 con il n. 1531 di protocollo, rilasciata il 25/01/1993 con il n. 1531 di protocollo.

- In calce alla concessione edilizia in sanatoria il sindaco rilascia nota nella quale sembra essere assentita contestualmente "richiesta e certificato di agibilità ai sensi art. 35/14 L. 47/85".

Denuncia di inizio attività N. **114/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di restauro e risanamento Conservativo, presentata il 21/08/1999 con il n. 7612 di protocollo.

Circa la suindicata DIA:

- la dichiarazione di Inizio Lavori è stata trasmessa in data 28/09/1999;

- a termine delle opere non è stata prodotta dichiarazione di fine lavori con collaudo tecnico amministrativo;

- nella relazione tecnica si fa riferimento a opere di consolidamento strutturali per le quali tuttavia non è stato prodotto dall' Ufficio Tecnico relativa pratica strutturale e collaudo statico.

Comunicazione di Attività Edilizia Libera N. **66/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione ordinaria - Sostituzione manto di copertura, presentata il 06/12/2011 con il n. 14520 di protocollo.

- Fine lavori del 23.03.2012 con contestuale comunicazione 3726.

Comunicazione attività edilizia libera N. **13/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino facciate con tinteggiatura, presentata il 29/03/2012 con il n. 3727 di protocollo.

- Fine lavori del 11 aprile 2013 n. 4741.

Autorizzazione Paesaggistica N. **148/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione porzione fabbricato, rilasciata il 14/12/2009.

ATTENZIONE: Il presente provvedimento è stato prodotto dal Comune di Olgiate Molgora a seguito di richiesta accesso agli atti amministrativi per ricerca titoli edilizi sul fabbricato oggetto di valutazione. Pur essendo una Autorizzazione Ambientale propedeutica a lavori edilizi non è stata prodotta una corrispettiva pratica edilizia ma le comunicazioni di edilizia libera del 2011 e 2012 già indicate ai punti precedenti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

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

13.1 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.

13.2 Obiettivi del Piano delle Regole Le finalità perseguite sono: - la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico; - la salvaguardia delle caratteristiche generali morfologiche e tipologiche dei vecchi nuclei, dei complessi edilizi e dei singoli edifici; - il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate.

13.3 Destinazioni d'uso La destinazione principale degli edifici é la residenza. Sono espressamente escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4). Tutte le altre funzioni compatibili con la residenza sono ammesse solamente quando il loro insediamento non comporti l'alterazione dei caratteri dei fabbricati che si intendono tutelare con la presente disciplina.

13.4 Categorie di intervento Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici individuati ai sensi del presente articolo, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi é indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP.02 "Registro dei nuclei storici: disciplina".

La tabella che segue riporta per ciascuna categoria indicata nel Registro i vincoli da osservare negli interventi edilizi ed il tipo di intervento ammesso:

B: CATEGORIA Edifici di impianto storico - VINCOLO Conservazione dell'involucro esterno - TIPO DI INTERVENTO: Ristrutturazione conservativa

G: CATEGORIA Autorimesse e magazzini di epoca recente o in contrasto coi caratteri del tessuto edilizio dei centri - VINCOLO Mantenimento della destinazione d'uso e della superficie edificata. TIPO DI INTERVENTO Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione

13.5 Complessi di notevole valore storico culturale Nelle tavole di piano (RA.04 e RP.01), in coerenza con le individuazioni contenute nel PTC del Parco Regionale di Montecatini, sono individuate le ville di notevole valore storico culturale ed i relativi parchi, tutelate ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/04. Detti immobili ricadono nella categoria di intervento contraddistinta dalla lettera "A", come identificata al precedente comma 4.

Vi sono ammesse tutte le destinazioni d'uso purché non pregiudichino il carattere storico e ambientale o la conservazione dell'integrità dell'immobile. Salve restando le competenze dei superiori organismi titolari della gestione del vincolo, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro; sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione sostitutiva finalizzati al recupero degli edifici rustici. I parchi dovranno essere oggetto di interventi afferenti alla categoria del restauro e, salvo quanto consentito al comma precedente, non potranno essere oggetto di manomissioni o trasformazioni anche nel caso di adeguamento degli immobili a disposizioni di leggi e regolamenti di settore. Ai Complessi di notevole valore storico culturale si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montecatini e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specifiche della stessa.

13.6 Modalità di intervento Gli interventi descritti al paragrafo 13.4 si attuano di norma tramite titolo abilitativo semplice. Con esclusione degli immobili individuati ai sensi del precedente comma 13.5, è facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero. I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base alle individuazioni del Registro.

13.7 Prescrizioni morfologiche Le prescrizioni morfologiche sono finalizzate ad orientare gli interventi edilizi e possono essere adottate per la redazione dei Piani di Recupero nel contesto dei quali potranno anche essere proposte soluzioni architettoniche alterative.

13.7.1 Fronti edilizi di pregio e muri di recinzione Nel Registro (RP.02) sono individuati i fronti edilizi ed i muri di recinzione che per la loro collocazione, giacitura, architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo. Gli allineamenti dei fronti e dei muri individuati dovranno essere conservati o riprodotti in modo che la cortina stradale rimanga identificata da una muratura piena.

13.7.2 Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici Il "Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici" (RP.05) contiene gli orientamenti generali per l'impostazione dei progetti unitamente a indicazioni specifiche sul linguaggio architettonico e sui singoli elementi caratteristici degli edifici dei centri.

13.8 Parcheggi privati In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del carattere dei nuclei storici, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza é ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione

di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio. La realizzazione delle autorimesse sopra o sotto suolo non deve compromettere la vegetazione e l'architettura dei giardini privati.

Art.24 - Aree di qualificazione paesaggistica

24.1 Definizione Sono le aree che contornano i nuclei storici, costituite da parchi o da coltivi, la cui conservazione è indispensabile al mantenimento ed alla valorizzazione dell'entità dei nuclei stessi.

24.2 Finalità La finalità è il mantenimento dello spazio aperto identificato e delle sue particolari qualità e la salvaguardia delle visuali dagli spazi pubblici e dalla campagna sugli edifici del nucleo storico.

A tale scopo sono vietati:

* il frazionamento dei lotti comportante la realizzazione di nuove recinzioni siano esse a siepe o costruite da manufatti edilizi:

* l'apertura di nuove strade interne o la realizzazione di piazzali pavimentati per il parcheggio;

* la realizzazione di nuove autorimesse sopra suolo o sotto suolo quando comportino l'alterazione degli andamenti del terreno.

24.3 Disposizioni per l'edificazione A tali aree è attribuita una capacità edificatoria pari a: $U_t = 0,01$ mq/mq. Detta capacità potrà essere realizzata sulla restante parte dei lotti interessati o sui lotti residenziali adiacenti, in aggiunta alla capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice attribuito a questi ultimi, purché nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalle presenti Norme.

Per lo sfruttamento della capacità edificatoria il richiedente il titolo abilitativo dovrà produrre, unitamente alla documentazione di progetto, un atto unilaterale d'obbligo col quale si impegna alla realizzazione delle opere a verde di mitigazione ed inserimento paesaggistico.

24.5 Coordinamento col PTC del Parco Regionale di Montecatini e della valle del Curone La disciplina del presente articolo si applica anche alle aree ricadenti all'interno del Parco Regionale di Montecatini e della valle del Curone in quanto specificativa della normativa dettata dal PTC del Parco stesso per le aree individuate come "Ambito paesistico di pianura" e come "Aggregati storici e nuclei di antica formazione". Alle aree di qualificazione paesaggistica si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montecatini e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specificative della stessa. Resta salva la competenza del Parco sulle procedure abilitative riguardanti gli immobili ricadenti nel Parco stesso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Lo stato dei luoghi attuale è il risultato di molteplici addizioni ed interventi succedutisi sul fabbricato. Questo aspetto è con tutta probabilità enfatizzato dalla non unicità di proprietà del compendio sino ad epoca recente. Anche l'iter autorizzativo è abbastanza discontinuo in quanto i diversi progetti e titoli edilizi rinvenuti, sin dai primi anni 50, mettono in evidenza la puntualità e l'eterogeneità degli interventi ed una mappatura nel tempo discontinua, di difficile lettura e a tratti contraddittoria; si riscontra infatti la presenza di opere autorizzate e non eseguite, e di altre eseguite senza le necessarie autorizzazioni, ma comunque identificate nelle successive pratiche come stato di fatto.

Questa premessa a cappello di:

- riscontrate difformità fra quanto rilevato e quanto autorizzato nelle disposizioni interne;
- riscontrate difformità fra quanto rilevato esternamente in quanto a numero, posizione e dimensione delle aperture, e su una porzione di scala esterna lato corte, rispetto a quanto autorizzato;

- riscontrata presenza di oblò porta luce in copertura non autorizzati;
- riscontrati interventi autorizzati e non eseguiti perlopiù sulla porzione di fabbricato a chiusura della corte lato nord est;
- riscontrata demolizione di tettoia esterna senza il necessario titolo edilizio;
- riscontrate nell'iter dei titoli edilizi incongruenze fra i limiti fisici e di proprietà fra le varie unità abitative facenti parte del compendio.

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio; - D.Lgs 42/2004.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Rilievo completo e dettagliato del fabbricato con corretta identificazione delle diverse unità abitative e delle reali caratteristiche degli esterni.
- Produzione di Istanza Compatibilità Paesaggistica con pagamento oblazione.
- Produzione di pratica edilizia in sanatoria con pagamento oblazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Produzione istanza di compatibilità paesaggistica con pagamento oblazione: €5.000,00
- Produzione pratica edilizia in sanatoria compreso pagamento oblazione: €7.000,00
- Produzione indagini strutturali a firma di tecnico strutturista: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Essendo stati eseguiti nel tempo lavori, anche strutturali ed impiantistici, non portati a compimento o di cui a pratiche edilizie non concluse, contestualmente all'iter di regolarizzazione è opportuno prevedere la produzione di certificati di rispondenza sugli impianti realizzati (ovvero produrre dichiarazioni di conformità risalenti agli interventi) e opportune indagini statiche volte a comprovare l'idoneità statica degli interventi strutturalmente rilevanti eseguiti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- piccole difformità interne
- limiti di proprietà (derivanti da frazionamento del 2015) fra mapp 3613 sub. 5 - sub. 4 - sub. 2 e sub. 1 (quest'ultimo non oggetto di valutazione) non corrispondenti a quanto rilevato e a quanto concessionato; urbanisticamente il sub. 4 e il sub. 5, (con delle porzioni di sub 1 e 2) configurano un' unica unità abitativa. Tramite aperture e chiusure oggi non riscontrabili si configurano delle unità con perimetri non reali. Inoltre, qualunque frazionamento o cambio d'uso a livello catastale deve essere preventivamente assentito dal punto di vista edilizio.

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84
- D.lgs 380/2001

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Modifica elaborato planimetrico.
- Parziale frazionamento e parziale fusione delle particelle di cui al mappale 3613 sub. 5/4/2 .

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento docfa e frazionamento/fusione dei sub 2-4-5: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia; Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA DELLA SALUTE 36, FRAZIONE MONTICELLO

COMPENDIO STORICO PARZIALMENTE RISTRUTTURATO

DI CUI AL PUNTO A

compendio storico parzialmente ristrutturato a OLGiate MOLGORA via della Salute 36, frazione Monticello, della superficie commerciale di **833,81** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

compendio di antica formazione costituito da corpo centrale storico, comprendente grande appartamento al piano primo e locali polifunzionali al piano terra, con annessi altri due appartamenti con posto auto coperto e locali di servizio, insistenti su due annessioni edilizie di più recente formazione. Il tutto oltre a cortile e spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T -1 -2, ha un'altezza interna di varie da 2,45 mt a 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 3613 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 774,69 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: 1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)
Coerenze: da nord in senso orario, proiezione su cortile comune di cui al mapp. 3613 sub. 6, scala comune di cui al sub. 6, altra U.I., proiezione su cortile altra U.I., proiezione su via della Salute, altro cortile comune di cui al sub. 6, scala esterna in comune con il sub. 1 di cui al sub. 7.
- In scheda è rappresentato erroneamente un muro divisorio con il sub. 1 in ragione della porta di collegamento esistente. La retrostante camera nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) e nella realtà, è infatti appartenente al sub. 4 e non al sub. 1. - Nello stato dei luoghi e nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) gli immobili identificati al mapp. 3613 sub 4, il sub. 5 insieme ad altri vani catastalmente inseriti nel sub. 2 e sub.1 costituiscono un'unica unità immobiliare. Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).
- foglio 3 particella 3613 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, scala comune di cui al mappale 3613 sub 6, altra U.I. di cui al mappale 1266, proiezione su cortile di cui al mappale 1266, ingresso comune di cui al mappale 3613 sub. 6, proiezione su via della Salute, altro cortile interno comune di cui al sub. 6, scala esterna altra U.I. di cui al sub. 7, altra U.I. di cui al sub. 2.

- In scheda è rappresentato erroneamente un muro divisorio con il sub. 2 in ragione del collegamento esistente; i retrostanti androne e camera nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) e nella realtà sono infatti appartenenti al sub. 5 (e non al sub. 2). - Nello stato dei luoghi e nell'ultimo titolo edilizio autorizzato (DIA n. 114/99) gli immobili identificati al mapp. 3613 sub 4, il sub. 5 insieme ad altri vani catastalmente inseriti nel sub. 2 e sub.1 costituiscono una unica unità immobiliare. Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).

- foglio 3 particella 3613 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, altre U.I. di cui a Fig. 3 mapp. 3613 sub. 6 (corte comune), sub. 1, sub. 6 (ingresso e scala), sub. 5, sub. 6 (cortile interno), via della Salute.

La delimitazione dell'unità rappresentata in scheda non coincide con quanto riscontrabile in loco. All'Unità Abitativa identificabile correttamente col sub. 2 risultano accorpati tramite un collegamento non in essere altri due vani accessibili di fatto da altra unità. Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).

- foglio 3 particella 3613 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA SALUTE n. 36, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/06/2015 Pratica n. LC0054719 in atti dal 03/06/2015 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTODEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20069.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, cortile comune di cui al mapp. 3613 sub. 6, altra U.I., scala comune distinta al mapp. 3613 sub. 6, cortile comune

Si precisa che il subalterno 6 è attualmente identificato come bene comune non censibile a tutti i subalterni (cantine, ingresso, androne, cortile interno, centrale termica, sottotetto, area esterna).

- foglio 9 particella 3613 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1750, derivante da Tipo Mappale del 28/05/2015 Pratica n. LC0053696 in atti dal 28/05/2015 presentato il 28/05/2015 (n. 53696.2/2015)

Coerenze: da nord in senso orario, particelle contraddistinte al CT al Fig. 9 mapp. 185, 917, 2246, 1266, 211, via della Salute

COMPRENDE IL FG. 9 N. 1267,2191,2192

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della valle del Curone.

SERVIZI

biblioteca

al di sopra della
media 

centro sportivo	nella media	
campo da calcio	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
parco giochi	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di valutazione si articola principalmente in tre macroambiti costituenti l'antico nucleo in localita Monticello, raggiungibile da via della Salute.

AMBITO 1 - "fabbricato di antica formazione".

E' il corpo centrale di maggior consistenza, il più antico e il più riconoscibile architettonicamente. Presenta doppio ingresso, uno da via della Salute direttamente da strada ed uno dal cortile interno, anch'esso raggiungibile da via della Salute. L'epoca costruttiva originaria può ricondursi a fine seicento. Tuttavia sono seguite diverse addizioni, non sempre coerenti con l'architettura originaria, risalenti alla prima metà del secolo scorso. L'unità presenta a piano terra spazi polifunzionali, quali due ingressi, due saloni, un androne, due camere/studio, un piccolo servizio igienico, un cortile/patio. Il collegamento con il piano superiore avviene tramite due scale collocate in corrispondenza dell'ingresso su corte e del patio interno.

Il piano primo è invece costituito da ingresso, soggiorno/cottura, studio, quattro camere, due bagni ed ampia terrazza. Dalla zona giorno e da una camera è raggiungibile un ballatoio che tramite la

suindicata scala consente l'accesso al patio interno.

Il corpo di fabbrica è stato oggetto di diversi interventi edilizi anche importanti soprattutto fra gli anni novanta e i primi anni duemila. Questi interventi hanno comportato consolidamenti, restauri conservativi, la chiusura del portico aperto originario e ristrutturazioni di porzioni più recenti. Il risultato è un linguaggio eterogeneo e architettonicamente non lineare, con la conservazione di materiali storici (come solette in legno e porzioni di murature in sasso) accostati a pavimentazioni e finiture murarie più contemporanee e non ben integrate. Si alternano infatti murature rasopietra, travi e cassettoni in legno con pareti finite a stucco, pavimenti ceramici, marmi, mosaici e parquet.

Internamente, pur dando l'impressione di essere da tempo inutilizzati gli spazi appaiono in discreto stato conservativo (buono a piano primo). Il patio esterno, la terrazza ed il ballatoio appaiono invece in profondo stato di abbandono e privi di manutenzione; la vegetazione non curata non consente infatti la completa ispezione di questi ambiti.

Pur essendo fisicamente compresi in questo ambito, e legittimati urbanisticamente con titoli edilizi nell'unità in oggetto, non sono inclusi nel pignoramento due locali lato corte a piano terra e una camera da letto verso via della Salute a piano primo in quanto rappresentati catastalmente in altra unità di cui al mappale 3613 sub. 1, non oggetto di pignoramento. Questo "accorpamento" è rappresentato in scheda tramite aperture e chiusure di collegamenti non riscontrati in loco.

L'ambito 1 presenta inoltre cantina interrata e sottotetto non abitabile (oggi catastalmente enti comuni non censibili), dove è collegata la caldaia che provvede al riscaldamento di tutti gli ambienti.

Esternamente le facciate sono trattate, a seconda dell'esposizione, con intonaco a calce, intonachino acrilsilossanico e porzioni di isolamento a cappotto. I serramenti sono in parte in legno ed in parte in pvc. La copertura è lignea con manto in coppi; le lattonerie sono in rame e, ove presenti, gli oscuranti sono in antoni in legno. Le finestre su via della Salute sono prive di oscuranti a piano terra ma dotate di grate di sicurezza.

Alcuni ambienti presentano rapporti aeroilluminanti insufficienti.

AMBITO 2 - "appartamento a piano terra"

E' caratterizzato da un ampliamento al fabbricato principale di cui all'ambito 1, risalente alla metà degli anni '50 e tangente con il confine verso via della Salute. L'accesso avviene da cortile interno; il volume negli anni è stato oggetto di diversi interventi che hanno portato alla conformazione attuale: bilocale con ingresso, soggiorno/pranzo, bagno con piccolo disimpegno e camera da letto. Non è stata rilevata presenza di impianto di riscaldamento. L'esecutato ha dichiarato che è presente una "membrana radiante a pavimento". L'acqua calda sanitaria è riscaldata con boiler elettrico, e non è presente impianto gas. Le finiture sono di media qualità con piastrelle e rivestimenti in grès porcellanato. Insistendo nel sedime dell'edificio seicentesco la camera presenta soffitto con travi ed assi in legno. La restante porzione di soletta è in getto. Dato lo stato del bene i lavori di ristrutturazione dei primi anni duemila non appaiono conclusi, ne sono presenti dichiarazioni di conformità impiantistica.

Catastalmente sono indicati nel mapp. 3613 sub 2 un androne ed una camera appartenenti all' AMBITO 1. Questo "accorpamento" è rappresentato in scheda tramite aperture e chiusure di collegamenti non riscontrati in loco.

Le finiture esterne sono le medesime dell' AMBITO 1.

AMBITO 3 - "unità su corte"

L'ambito 3 è costituito da una unità su due piani costruita a ridosso del fabbricato principale e collegata a questo tramite loggiato. Pur identificandosi come unità autonoma le autorizzazioni risalenti al '98 e al '99 mostrano come fossero stati assentiti (e successivamente proposti come realizzati) gli interventi di chiusura del loggiato al piano primo finalizzati alla realizzazione di un' unione con l'AMBITO 1.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da corte a piano terra e, tramite scala esterna, aperta anch'essa su corte, a piano primo. Sono presenti a piano terra tre locali di sgombero ed una tettoia aperta su due lati. A piano primo sono invece presenti, oltre al già citato loggiato, il soggiorno, un locale cottura, il disimpegno, due camere ed un bagno. La struttura, probabilmente risalente a metà '900 si presenta in stato di profondo abbandono con assenza di alcuni elementi costruttivi. Le

finiture esterne, anch'esse ammalorate e bisognose di manutenzione sono incoerenti rispetto al resto del fabbricato. A piano terra sono presenti portoni sia in ferro che in legno; a piano primo sono presenti invece serramenti in legno con oscuranti avvolgibili. L'edificio è dotato di sottotetto non abitabile raggiungibile da scala a pioli posizionata sul loggiato. E' presente una caldaia a gas non più funzionante e anche il resto degli impianti sono da considerarsi fuori uso.

In adiacenza con l'alzato principale insiste una tettoia aperta su due lati di recente rifacimento.

AREE ESTERNE

Tutto il compendio proietta internamente su corte e giardino esterno, che si estende per circa 43 mt sino a ridosso della Chiesa. Il cortile presenta piastrelloni in cemento in cattivo stato di manutenzione e anche gli spazi verdi appaiono in stato di abbandono.

Al piano terreno il fabbricato di cui all' AMBITO 1 presenta su lato sud due finestre ed un ingresso aggettanti sul cortile del mappale 211 di altra proprietà. Tali diritti di veduta e di accesso non sono annotati negli atti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> a battente realizzato in ferro con apertura interna a due ante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ad ante realizzati in in legno ambito 1 e 2 - assenti ambito 3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi, coibentazione assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco cementizio - intonachino in pasta acril-silosanico; coibentazione parzialmente esterna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno/marmo in ambito 1 - piastrelle in grès ambito 2 - cementine ambito 3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in legno a vista/intonaco cementizio in ambito 1 - intonaco cementizio in ambito 2 e 3	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta unica/doppia anta a battente realizzato in legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> assente/con ante in ambito 1 e 2 - avvolgibili ambito 3 realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle di grès porcellanato/marmo/mosaico in ambito 1 e 2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in granito e marmo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> esterna con rivestimento in prefabbricati in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : presente conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>citofonico</i> : audio/video conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	
<i>fognatura</i> : interrata collgata a collettore comunale conformità: non rilevabile. N.B. non è possibile rilevare se tutte le unità sono allacciate.	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia; conformità: non rilevabile	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia collegato in acquedotto comunale; conformità: non rilevabile	nella media	
<i>telefonico</i> : sottotraccia; conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato per ambito 1 - autonomo/assente ambiti 2 e 3. Alimentazione a gas ambito 1 - elettrico ambito 2 - assente ambito 3. I diffusori sono a pavimento/con radiatori ambito 1 - elettrico in ambito 2 - assente in ambito 3; conformità: non rilevabile	al di sotto della media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AMBITO 1 - PT spazi residenziali	355,00	x	100 %	=	355,00
AMBITO 1 - PT patio	65,00	x	15 %	=	9,75
AMBITO 1 - 1P spazi residenziali	255,00	x	100 %	=	255,00
AMBITO 1 - 1P terrazza scoperta	65,00	x	20 %	=	13,00
AMBITO 1 - 1P balcone	16,00	x	25 %	=	4,00
AMBITO 2 - PT spazi residenziali	93,00	x	85 %	=	79,05
AMBITO 3 - PT spazi di servizio	95,00	x	50 %	=	47,50
AMBITO 3 - PT tettoia aperta	25,00	x	25 %	=	6,25
AMBITO 3 - 1P spazi residenziali al rustico	73,00	x	62 %	=	45,26
AMBITO 3 - 1P loggia	34,00	x	50 %	=	17,00

AMBITO 3 - 1P balcone	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	1.084,00				833,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 12/10/2022
 Fonte di informazione: Agenzie immobiliari sul territorio
 Descrizione: casa in centro storico
 Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 267
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 330.000,00 pari a 1.235,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 12/10/2022
 Fonte di informazione: Agenzie immobiliari sul territorio
 Descrizione: Villa storica da ristrutturare
 Indirizzo: Olgiate Molgora località Monticello
 Superfici principali e secondarie: 750
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 460.000,00 pari a 613,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 12/10/2022
 Fonte di informazione: Listino F.I.M.A.A
 Descrizione: Residenziale
 Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 250
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 310.000,00 pari a 1.240,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 250
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 335.000,00 pari a 1.340,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto inizialmente di 4 fonti principali di informazione:

- Listino Mercato Immobiliare F.I.M.A.A.
- Prezzi medi di vendita per fasce territoriali forniti da operatori nel settore.
- Annunci immobiliari
- OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato da Agenzia delle Entrate.

La media ponderata fra questi valori utilizzati come riferimento, tiene successivamente conto del contesto storico e potenzialmente esclusivo del luogo, del pregio architettonico di alcuni elementi, della dotazione di spazi aperti ma anche della trascuratezza di alcune porzioni di fabbricato, della non adeguatezza impiantistica, dello stato di manutenzione e di altre eventuali problematiche; il tutto scaturisce la valutazione €/mq sotto riportata, opportunamente moltiplicata a superfici idoneamente paramentrate a seconda dell'ambito di valutazione e dello specifico stato della porzione di immobile valutata.

N.B.

La valutazione tiene conto ed è compensata in eccesso in funzione di tutti gli spazi accatastati in enti comuni e non direttamente valutabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 833,81 x 1.280,00 = **1.067.276,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.067.276,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 266.819,20**

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: Lecco - Olgiate Molgora, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	compendio storico parzialmente ristrutturato	833,81	0,00	1.067.276,80	266.819,20
				1.067.276,80 €	266.819,20 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Opere murarie a divisione delle unità distinte al mappale 3613 sub. 1 e sub 4. La camera da letto adiacente al sub 4, pur appartenendo a questo fisicamente e urbanisticamente non viene pignorata in quanto identificata catastalmente nel sub. 1	-2.500,00
	2.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la quota di proprietà pignorata di 1/4 e considerato quanto già detto circa il frazionamento catastale del 2015, che ha portato ad una non corretta identificazione delle varie unità (sub. 2 e sub. 5 su tutti), all'esclusione di spazi chiave per la valorizzazione dei beni (in parte accorpati al sub. 2 ma perlopiù rientranti nel sub. 1 non oggetto di pignoramento), e alla mancata valutazione diretta dei beni oggi accatastati quali enti comuni non censibili, viene valutata poco vantaggiosa la divisione del compendio in più lotti. **Questo perchè, a prescindere dalla quota di vendita, la divisione comporterebbe opere fisiche e frazionamenti urbanistici e catastali rilevanti (e di dubbia fattibilità) che ad oggi finirebbero per svalutare ulteriormente parte delle consistenze.** Solo la quota di 1/4 del bene identificato al sub. 3 potrebbe essere immediatamente stralciata in una vendita separata in ragione del suo accesso autonomo e dei confini definibili.

E' ragionevole affermare che l'acquisto dei beni così come stimati, **privi del sub. 1, nella quota di 1/4, con parte delle consistenze identificate a beni comuni,** potrebbe essere reale solo per i comproprietari del compendio.

La citata particella di cui al CF Fg. 3 mapp. 3613 sub. 1 risulta essere di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/4.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 19.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 244.819,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 36.722,88**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 96,32
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 208.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a OLGiate MOLGORA -, della superficie commerciale di **12.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 66 (catasto terreni), partita 378, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 12220, reddito agrario 44,18 €, reddito dominicale 37,87 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: da nord in senso orario, appezzamenti di terreni identificati al fg. 9 mapp. 65, mapp 112, mapp 114, mapp 261, torrente Molgora

Presenta una forma romboidale, un'orografia piana, le seguenti sistemazioni agrarie: a maggeseIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.220,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 131.976,00
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni risultano liberi ma nelle disponibilità dell'esecutato

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:

Fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n. 10783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulata il 14/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1707 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 19632 Registro particolare n. 14367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Il bene è compreso nel Parco Regionale di Montevicchia e valle del Curone e sottoposto a Vincolo Paesaggistico. Ogni intervento dovrà essere verificato con la normativa del Parco.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2009), con atto stipulato il 03/02/2009 a firma di Notaio Panzeri Paolo ai nn. Repertorio 15112/10112 di repertorio, trascritto il 16/02/2009 a Lecco ai nn. Registro Particolare 1230 Registro Generale 2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/1973 fino al 03/02/2009), registrato il 19/12/1973 a Merate ai nn. 39 Vol. 108, trascritto il 02/01/1974 a Lecco ai nn. 61/53.

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/05/2001 registrato in data - DEP. USUFRUTTO SOLA CABIATI AMALIA Voltura n. 1817.5/2002 - Pratica n. LC0015858 in atti dal 18/02/2005

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 Consiglio Comunale n.15 del 14.06.2021

L'immobile ricade in zona

E1 - Aree Agricole Produttive

E2 Aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua

Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.21 Aree E1 - Aree agricole produttive

21.1 Definizione E' la zona di pianura destinata allo svolgimento dell'attività agricolo produttiva.

21.2 Destinazione d'uso La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agroturistiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

21.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale dell'attività agricola Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui al Titolo III della LR 12/05 nel rispetto delle disposizioni del PTC del parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, per le aree ricadenti al suo interno. In generale le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nell'ambito dei complessi rurali esistenti o in adiacenza a questi evitando di collocare i nuovi fabbricati in posizione isolata nella campagna.

21.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, fino ad un massimo di mq. 130 di SLP, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti. Sono esclusi dall'applicazione della presente facoltà gli immobili che hanno già usufruito dell'analoga disciplina dettata dal PRG.

21.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio In tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

* deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato al PGT;

* i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti;

* le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;

* non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

21.6 - Coordinamento con il PTC del Parco Regionale di Montevecchia e della valle del Curone Alle aree E1 si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevecchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specificative della stessa. Resta inoltre salva la competenza del Parco sulle procedure abilitative riguardanti gli immobili ricadenti nel Parco stesso.

Art. 23 Aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua Sono le aree destinate alla conservazione e alla riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua interne o adiacenti il tessuto edilizio consolidato. Sono destinate alla ricostituzione della vegetazione, alla realizzazione delle eventuali opere di ingegneria naturalistica disposte o autorizzate dall'autorità competente. Le aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua sono classificate come "aree non soggette a trasformazione" ai sensi dell'art. 10 della LR/05. Tale classificazione non configura vincolo espropriativo. Alle aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevercchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specificative della stessa.

Art. 30 Parco regionale di Montevercchia e della Valle del Curone Nelle tavole di piano è riportato il perimetro delle aree tutelate dal Parco Regionale di Montevercchia e della Valle del Curone. A dette aree si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco, che vengono assunte quale parte integrante delle presenti norme. A specificazione delle prescrizioni del PTC del Parco, sono individuate nella tavola di piano (RP01) le aree per le quali si applica, in quanto di maggior dettaglio, la disciplina dettata dal presente Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84

- D.lgs 380/2001

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN OLGiate MOLGORA -

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a OLGiate MOLGORA -, della superficie commerciale di **12.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 66 (catasto terreni), partita 378, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie

12220, reddito agrario 44,18 € reddito dominicale 37,87 € intestato a *** DATO OSCURATO
***, derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: da nord in senso orario, appezzamenti di terreni identificati al fg. 9 mapp. 65, mapp
112, mapp 114, mapp 261, torrente Molgora

Presenta una forma romboidale, un'orografia piana, le seguenti sistemazioni agrarie: a maggeseIl
terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della 
media

luminosità:

al di sopra della 
media

panoramicità:

al di sopra della 
media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della 
media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo in Olgiate Molgora della superficie di 12220 mq.

Il terreno è accessibile da via della Pilata e successivamente da via Lombardia sino ai confini dei terreni privati limitrofi. Circa il passaggio sui terreni privati per raggiungere il fondo non sono menzionate nell'atto servitù specifiche ma: "l'accesso e lo scarico si hanno come in fatto e in diritto alla data odierna".

L'andamento è piano e al momento si presenta ben tenuto ma privo di colture. Il terreno è inoltre tangente al torrente Molgora.

Si segnala che nella mappatura di cui agli elaborati T6 e T7 di PGT, componente geologica ed idrogeologica e sismica, la zona è parzialmente interessata da:

- "AREA P3/H - aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti";
- "AREA P2/M - aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti";
- "AREA P1/L - aree potenzialmente interessate da alluvioni rare";
- "Reticolo idrico principale - fascia A (10 m);
- "Reticolo idrico minore - fascia di rispetto A (10 mt);
- "IR - aree allagabili e adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa";
- "I3* - aree allagabili in modo diretto o indiretto in zona depressa e adiacenti a zone allagabili in modo diretto individuate con criterio morfologico e da dati storici";

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	12.220,00	x	100 %	=	12.220,00
Totale:	12.220,00				12.220,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare
 Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 5000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.000,00 pari a 13,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 16/02/2009
 Fonte di informazione: Compravendita
 Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 12220
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 185.000,00 pari a 15,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2019
 Fonte di informazione: Ufficio del territorio - Valori Agricoli Medi della provincia
 Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 87.000,00 pari a 8,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto inizialmente di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 8,70 €/mq.

- Il buono stato di manutenzione e pulizia del terreno.
- La raggiungibilità con i mezzi e la vicinanza al centro urbano.
- Il crescente aumento di insediamento di attività agricole, anche piccole, che favoriscono anche una messa a reddito di questi spazi.
- La vicinanza al torrente.

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione €/mq come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.220,00 x 12,00 = **146.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 146.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 146.640,00**

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 - Lecco, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A., ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	12.220,00	0,00	146.640,00	146.640,00
				146.640,00 €	146.640,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile. **Al contrario potrebbe essere valutato l'accorpamento**

con il lotto 7 costituito da terreni agricoli simili, contigui ma non in piena proprietà.

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: **€ 146.640,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 14.664,00**

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: **€ 131.976,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **serra** a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **845,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
fabbricato adibito a serra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H media 4,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2534 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria D/10, rendita 3.789,00 Euro, indirizzo catastale: vicolo Biancanuda snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2004 Pratica n. LC0072053 in atti dal 26/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3850.1/2004 - COSTITUZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 97432 in atti dal 26/06/2003 COSTITUZIONE (n. 842.1/2003)
Coerenze: su tutti i lati terreno identificabile al Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 2533 sez. MON
Il mappale 2533 non è oggetto di pignoramento
- foglio 9 particella 2534 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENETE URBANO, superficie 848, derivante da Tipo Mappale del 20/01/2003 Pratica n. 148508 in atti dal 20/01/2003 (n. 148508.1/2003)
Coerenze: su tutti i lati terreno identificabile al Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 2533 sez. MON

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999.

B **terreno agricolo** a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **13.674,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appezzamenti di terreno coltivato (vivaio)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2335 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1400, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2050, reddito agrario 8,47 € reddito dominicale 10,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 15/02/1975 in atti dal 21/10/1999 (n. 2313.5/1975)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 336, Mappale 1123, Mappale 1985, Mappale 2336, Mappale 1985
- foglio 9 particella 2227 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 826, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 28, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/09/1995 in atti dal 06/09/1995 (n. 6430.1/1995)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2533, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 2226
- foglio 9 particella 2226 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 826, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 4396, reddito agrario 18,16 € reddito dominicale 21,57 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/09/1995 in atti dal 06/09/1995 (n. 6430.1/1995)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2533, Mappale 2227, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 1123, Mappale 336,

Mappale 322

- foglio 9 particella 336 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1398, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2050, reddito agrario 8,47 € reddito dominicale 10,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/1974 in atti dal 21/10/1999 DV 2313/75 (n. 6.1/1974)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2226, Mappale 1123, Mappale 2335, Mappale 1985, Mappale 322
- foglio 9 particella 1123 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 826, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 3660, reddito agrario 15,12 € reddito dominicale 17,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2226, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 1985, Mappale 2335, Mappale 336
- foglio 9 particella 2336 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1399, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1490, reddito agrario 6,16 € reddito dominicale 7,31 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 15/02/1975 in atti dal 21/10/1999 (n. 2313.4/1975)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2335, Mappale 1985

Presenta una forma romboidale irregolare, un'orografia piana/collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cipresso - carpino - pino - bosso ,Il terreno

C terreno agricolo a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **8.546,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

apezzamenti di terreno coltivato (vivaio)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 305 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 586, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 1670, reddito agrario 8,62 € reddito dominicale 8,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2047, Mappale 304, Mappale 1336, Mappale 1220, Mappale 2048
- foglio 9 particella 1336 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 960, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 1820, reddito agrario 9,40 € reddito dominicale 9,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 304, strada consorziale del Roccolo, Mappale 1220, Mappale 305
- foglio 9 particella 2224 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1085, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 13, reddito agrario 0,53 € reddito dominicale 0,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/06/1995 in atti dal 01/06/1995 (n. 5236.1/1995)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 1479, Mappale 569, Mappale 306, Mappale 2530, Mappale 2449
- foglio 9 particella 2530 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 3823, reddito agrario 19,74 € reddito dominicale 19,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/01/2003 Pratica n. 148511 in atti dal 20/01/2003 (n. 148511.1/2003)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2532, Mappale 2531, Mappale 2450, Mappale 2449, Mappale 2224, Mappale 306, Mappale 329, Mappale 743, strada consorziale della Biancanuda
- foglio 9 particella 743 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 463, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1220, reddito agrario 5,04 € reddito

dominicale 5,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2530, Mappale 329, Mappale 2273, Mappale 325, Mappale 745, strada consorziale della Biancanuda

Presenta una forma romboidale irregolare, un'orografia piana/collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cipresso - carpino - pino - bosso ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.065,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 298.703,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 253.800,00
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

Fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n. 10783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

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:

ATTO TRA VIVI, stipulata il 23/04/2003 a firma di Notaio Panzeri franco ai nn. 138508 di repertorio, trascritta il 16/05/2003 a Lecco ai nn. Registro generale n. 7912 Registro particolare n. 5355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto del Lotto 5, Corpo A, di cui a CF Fg. 9 mapp 2534 e il mappale 2533.

Nell'atto le metrature di serra ed antistante terreno in alcuni passaggi sono invertite.

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

PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2015 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a Lecco ai nn. Registro generale n. 13993 Registro particolare n. 2072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €154.397,00

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/10/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 781/13416 di repertorio, iscritta il 17/10/2016 a Lecco ai nn. Registro generale n. 12643 Registro particolare n. 2087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0424 RUOLO - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: €59.160,76.

Importo capitale: €29.580,38.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto del Lotto 5, Corpo A, di cui a CF Fg. 5 mapp 2534

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 14/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1707 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 19632 Registro particolare n. 14367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, stipulata il 08/02/2018 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Lecco ai nn. Registro generale n. 2218 Registro particolare n. 1644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

- L'immobile insiste su ambito vincolato paesaggisticamente ai sensi dell' art. 7 della Legge 1947/1939 ed è incluso nel Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2001), con atto stipulato il 15/10/2001 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 131735 di repertorio, trascritto il 14/11/2001 a Lecco ai nn. Registro generale n. 15480 Registro particolare n. 10854.

Il titolo è riferito solamente a beni identificati in perizia nel corpo B, catastalmente contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 1123, 2226, 2227.

Nell'atto è specificato che:

- accesso e scarico si hanno, come in fatto e diritto alla data odierna, dalla strada consorziale della Bianca Nuda, mappali 1985, 336/b, 336/a, 322;

- danno atto le parti contraenti che su porzione del mappale 2227 esiste pozzo d'acqua ormai in disuso.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2003), con atto stipulato il 02/04/2003 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 138160 di repertorio, trascritto il 29/04/2003 a Lecco ai nn. Registro generale n. 6887 Registro particolare n. 4664.

Il titolo è riferito solamente a beni compresi nel corpo C identificati catastalmente al CT Fg. 9 mapp. 743, 2224, 2530.

Nell'atto è specificato:

- l'accesso e lo scarico ai lotti avviene tramite la strada consorziale della Biancanuda;

- il fondo è gravato da servitù di passo carraio a favore del fondo al mappale 569 di CT;

- le parti danno atto che è stato domandato in giudizio l'accertamento ed, in subordine, la costituzione di servitù di passaggio a favore della proprietà del Signor Stanghi Roberto, nato a Milano il 4 gennaio 1947, successori e aventi causa, e, fra l'altro contro la proprietà al mappale 307 di CT (dal quale è derivato il mappale 2225, a sua volta frazionato giusta tipo mappale), come da citazione trascritta a Lecco in data 20 marzo 1987 n. 2878, 2017, la quale, peraltro ha dato corso ad un processo che le parti dichiarano estinto.

Al ventennio la consistenza immobiliare in oggetto risulta di proprietà dei Signori Emilia Vincenza Spreafico, Amelio Castelli, Adele Castelli, Maria Antonietta Castelli, Alessandro Castelli;

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2003), con atto stipulato il 02/04/2003 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 138161 di repertorio, trascritto il 23/04/2003 a Lecco ai nn. Registro generale n. 6664 Registro particolare n. 4500.

Il titolo è riferito solamente a immobili compresi nel corpo C catastalmente identificati al Fg. 9 mapp. 305.

In atto è specificato che l'accesso e lo scarico si hanno, come in fatto e in diritto dalla strada consorziale del Roccolo.

Al ventennio detta consistenza immobiliare risulta di proprietà del Sig. Alfredo Cagliani.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 138360 di repertorio, trascritto il 08/05/2003 a Lecco ai nn. Registro generale n. 7422 Registro particolare n. 5042.

Il titolo è riferito solamente a beni inclusi nel corpo C catastalmente identificati al CT Fg. 9 mapp. 1336.

- Nell'atto è specificato che l'accesso e lo scarico si hanno dalla strada consorziale del Roccolo;

- al ventennio detta consistenza immobiliare risulta di proprietà della Signora Cagliani Rosalia.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (dal 23/04/2003), con atto stipulato il 23/04/2003 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 138507 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Lecco ai nn. Registro generale n. 7911 Registro particolare n. 5354.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto al CT Fg. 9 mapp. 2534.

Circa accessi e servitù nell'atto è specificato:

- l'accesso e lo scarico al mappale avvengono tramite servitù gravante sul mappale 2533 CT Fg. 9 (oggi in co proprietà anche dell'esecutato);

- al suindicato mappale 2533 CT Fg. 9 l'accesso dalla Strada Comunale da Santa Maria a Mondonico avviene con servitù di passo sull'area posta in angolo di ovest del mappale 2365, nonchè sulla striscia di terreno larga metri 5 sita lungo il confine nord del mappale 2398, come meglio precisato nella scrittura privata autenticata in data 6 dicembre 1982, n. 24.119 di repertorio. Dott. Franco Panzeri Notaio in Lecco, registrata a Lecco in data 22 dicembre 1982 n. 6070 mod. II, trascritta a Lecco in data 29 dicembre 1982 n. 9805/8545.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 2002/1294 di repertorio, trascritto il 17/10/2011 a Lecco ai nn. Registro Particolare 9945 Registro Generale 14685.

Il titolo è riferito solamente a beni inclusi nel corpo B identificati catastalmente al CT Fg. 9 mapp 2335, 336, 2336.

È riportato nell'atto che:

- riferito ai mappali 2335, 336 CT Fg. 9: l'accesso e lo scarico avvengono dalla strada consorziale della Biancanuda, attraverso il mappale 1123;

- riferito ai mappale 2336 CT Fg. 9: l'accesso e lo scarico avvengono dalla strada consorziale della Biancanuda, attraverso i mappali 1123 e 2335.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/1977 fino al 23/04/2003), con atto stipulato il 31/05/1977 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 1323/vol. 219 di repertorio, trascritto il 21/06/1977 a Lecco ai nn. 3990/3618.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto al CT Fg. 9 mapp. 2534

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 09/09/1998 fino al 29/09/2011), con atto stipulato il 09/09/1998 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 116605/22892 di repertorio, trascritto il 29/09/1998 a Lecco ai nn. 12291/8803 e 12292/8804.

Il titolo è riferito solamente a beni identificati in perizia nel corpo B, catastalmente contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 336, 2335 (336/a e 336/b in atto)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/01/2010 fino al 29/09/2011), registrato il 10/01/2011 a Merate ai nn. 4/9990/11, trascritto il 28/06/2011 a Lecco ai nn. 9440/6289.

Il titolo è riferito solamente a beni inclusi nel corpo B identificati al CT Fg. 9 mapp. 2336.

La presente successione deriva da testamento olografo pubblicato dal Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora in data 24 febbraio 2010 rep. n. 160221/39041 registrato a Merate il 25 febbraio 2010 al numero 654 serie IT; accettazione espressa di eredità trascritta a Lecco in data 25 gennaio 2011 ai numeri 1166/707.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **136/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione serra agricola, presentata il 13/10/1999 con il n. 9162 di protocollo, rilasciata il 18/11/1999 con il n. 1100 di protocollo, agibilità del 08/07/2003 con il n. 7567 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene compreso nel corpo A catastalmente contraddistinto al CF Fg. 5 mapp. 2534.

- La Concessione di cui sopra segue ad Autorizzazione Paesaggistica 136/99 del 18.11.1999 prot. 11000.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.15 del 14.06.2021

L'immobile ricade in zona

E1 Aree agricole produttive

E2 B Zona agricola di tutela della Valle di Mondonico e del colle del Buonmartino - Aree a servizi e spazi pubblici o di interesse generale esistenti

- Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.21 Aree E1 - Aree agricole produttive

21.1 Definizione E' la zona di pianura destinata allo svolgimento dell'attività agricola produttiva.

21.2 Destinazione d'uso La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agroturistiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

21.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale dell'attività agricola Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui al Titolo III della LR 12/05 nel rispetto delle disposizioni del PTC del parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, per le aree ricadenti al suo interno. In generale le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nell'ambito dei complessi rurali esistenti o in adiacenza a questi evitando di collocare i nuovi fabbricati in posizione isolata nella campagna.

21.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, fino ad un massimo di mq. 130 di SLP, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti. Sono esclusi dall'applicazione della presente facoltà gli immobili che hanno già usufruito dell'analoga disciplina dettata dal PRG.

21.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio In tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale: * deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato al PGT; * i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti; * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo; * non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

21.6 - Coordinamento con il PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone Alle aree E1 si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specifiche della stessa. Resta inoltre salva la competenza del Parco sulle procedure abilitative riguardanti gli immobili ricadenti nel Parco stesso.

Art. 22 Aree E2 - Aree agricole e boschive di collina

22.1 Definizione Le aree agricole e boschive di collina corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dalle maggiori pendenze o ondulazioni, coperte da boschi o coltivate e le aree vallive fortemente segnate dall'andamento dell'orografia.

22.2 Destinazioni d'uso La destinazione di queste aree è l'attività agricola e forestale (Gf6) eventualmente accompagnata da attività agroturistiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

22.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola Ai fini della disciplina degli interventi edilizi sono individuate due sottozone nelle quali si applica la disciplina dettata dalla LR 12/05 al Titolo III, nel rispetto delle disposizioni del PTC del Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, per le aree ricadenti al suo interno, e con le seguenti limitazioni:

22.3.1 Aree E2-A Zona Agricola e boschiva di interesse ambientale In questa zona sono consentite edificazioni funzionali alla conduzione delle attività agricole o forestali con esclusione delle residenze, comprese quelle dei conduttori agricoli, le quali potranno essere realizzate esclusivamente alle seguenti condizioni: * trasferendo la capacità edificatoria nelle superfici aziendali eventualmente ricadenti in aree nelle quali è consentita l'edificazione; * tramite l'ampliamento delle edificazioni esistenti o l'aggiunta a queste di nuovi volumi.

22.3.2 Aree E2-B Zona Agricola di tutela della Valle di Mondonico e del colle del Buonmartino In questa zona, per l'eccezionale valore paesaggistico, è vietata la realizzazione di nuove edificazioni anche per uso agricolo. E' comunque fatta salva la facoltà di trasferire la capacità edificatoria nelle superfici aziendali eventualmente ricadenti in aree nelle quali è consentita l'edificazione.

22.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente Per gli edifici ricadenti nelle aree E2-A, di cui al precedente 22.3.1, al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione e all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, fino ad un massimo di mq. 130 di SLP, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità con i fabbricati esistenti. Sono esclusi dall'applicazione della presente facoltà gli immobili che hanno già usufruito dell'analoga disciplina dettata dal PRG.

22.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio In tutte le aree agricole e boschive di collina valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale: * deve essere salvaguardato l'andamento attuale dei terreni, salva la facoltà di ripristino dei terrazzamenti; * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo; * non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari, salvo insegne d'esercizio.

22.6 Coordinamento con il PTC del Parco Regionale di Montevercchia e della valle del Curone Alle aree E2 si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevercchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specifiche della stessa. Resta inoltre salva la competenza del Parco sulle procedure abilitative riguardanti gli immobili ricadenti nel Parco stesso.

22.7 Insediamenti incompatibili con l'ambiente Nella tavola RP01 è individuato l'insediamento giudicato incompatibile dal PTC del parco Regionale. La trasformazione di detto insediamento avverrà nel rispetto ed alle condizioni stabilite dal PTC del Parco adottando procedure che verranno concordate col Parco stesso.

Art. 30 Parco regionale di Montevercchia e della Valle del Curone Nelle tavole di piano è riportato il perimetro delle aree tutelate dal Parco Regionale di Montevercchia e della Valle del Curone. A dette aree si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco, che vengono assunte quale parte integrante delle presenti norme. A specificazione delle prescrizioni del PTC del Parco, sono individuate nella tavola di piano (RP01) le aree per le quali si applica, in quanto di maggior dettaglio, la disciplina dettata dal presente Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

- D.Lgs 42/2004

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84
- D.lgs 380/2001

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN OLGiate MOLGORA VICOLO BIANCANUDA, FRAZIONE MONDONICO

SERRA

DI CUI AL PUNTO A

serra a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **845,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
fabbricato adibito a serra

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H media 4,55 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2534 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria D/10, rendita 3.789,00 Euro, indirizzo catastale: vicolo Biancanuda snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2004 Pratica n. LC0072053 in atti dal 26/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3850.1/2004 - COSTITUZIONE del 26/06/2003 Pratica n. 97432 in atti dal 26/06/2003 COSTITUZIONE (n. 842.1/2003)
Coerenze: su tutti i lati terreno identificabile al Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 2533 sez. MON
Il mappale 2533 non è oggetto di pignoramento
- foglio 9 particella 2534 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENETE URBANO, superficie 848, derivante da Tipo Mappale del 20/01/2003 Pratica n. 148508 in atti dal 20/01/2003 (n. 148508.1/2003)
Coerenze: su tutti i lati terreno identificabile al Catasto Terreni Foglio 9 Mappale 2533 sez. MON

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone - edifici e centri storici della Brianza.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio adibito a serra di circa 845 mq. Il corpo di fabbrica si articola in due porzioni adibite rispettivamente a serra e deposito.

L'edificio è di recente formazione (1999) e presenta struttura portante mista in calcestruzzo armato (fondazioni) ed alzati in colonne tubolari metalliche a sostegno di capriate di copertura a due falde dotate di catene. Il rivestimento delle pareti e della copertura, per quanto riguarda la serra è composto da moduli vetrati con sovrapposto telo antigrandine. Il deposito presenta copertura in lamiera.

La struttura presenta le necessarie dotazioni impiantistiche (elettrico, idraulico e di riscaldamento) per le quali tuttavia durante il sopralluogo non è stato possibile verificare nel dettaglio l'effettivo funzionamento.

In fase di chiusura di lavori per la relativa concessione edilizia sono stati forniti sia il collaudo statico che le dichiarazioni di conformità di impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento.

Durante il sopralluogo il fabbricato è apparso inattivo da tempo ma in discreto stato di manutenzione.

La serra è raggiungibile da via Molgoretta attraverso una strada sterrata che insiste su terreni privati. Nell'atto di acquisto del terreno del 2003 sono citate nel dettaglio le servitù d'accesso. Il terreno immediatamente limitrofo su tutti i lati al fabbricato sul quale insistono le coltivazioni dell'azienda agricola dell'esecutato non è compreso nella presente vendita. Tale area, di cui al CT Fg. 9 mapp. 2533 è in ogni caso gravata da servitù d'accesso e scarico a beneficio della serra.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: superfici vetrate continue realizzate in vetro

nella media

manto di copertura: superfici vetrate continue e lamiera coibentata

nella media

pareti esterne: superfici vetrate continue

nella media

portone di ingresso: scorrevole realizzato in ferro e vetro

nella media

Degli Impianti:

elettrico: esterno/sottotraccia, la tensione è di 220V-380V conformità: allegata alla pratica di agibilità

nella media

idrico: esterno/sottotraccia, collegato in acquedotto conformità: non rilevabile

nella media

termico: ad aria con generatore
 amovibile conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

strutture verticali: profilati metallici

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Serra	845,00	x	100 %	=	845,00
Totale:	845,00				845,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la particolarità del bene e la peculiarità delle caratteristiche la valutazione tiene conto non solo del mercato immobiliare in essere, ma soprattutto delle precipue singolarità dell'immobile. La localizzazione, la vicinanza a terreni utilizzabili per l'attività (oggetto del lotto), la dotazione di spazi coperti per i mezzi e le attrezzature, le caratteristiche tecniche e costruttive, il costo di costruzione per i materiali impiegati, la recente edificazione corroborata da vincolo edilizio, nonché ampiezza (845 mq) e caratteristiche dimensionali dell'immobile scaturiscono la valutazione a corpo di sotto riportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **450.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 450.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.000,00**

BENI IN OLGiate MOLGORA VICOLO BIANCANUDA, FRAZIONE MONDONICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **13.674,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 appezzamenti di terreno coltivato (vivaio)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2335 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1400, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2050, reddito agrario 8,47 € reddito

dominicale 10,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 15/02/1975 in atti dal 21/10/1999 (n. 2313.5/1975)

Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 336, Mappale 1123, Mappale 1985, Mappale 2336, Mappale 1985

- foglio 9 particella 2227 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 826, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 28, reddito agrario 0,86 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/09/1995 in atti dal 06/09/1995 (n. 6430.1/1995)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2533, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 2226
- foglio 9 particella 2226 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 826, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 4396, reddito agrario 18,16 € reddito dominicale 21,57 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 06/09/1995 in atti dal 06/09/1995 (n. 6430.1/1995)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2533, Mappale 2227, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 1123, Mappale 336, Mappale 322
- foglio 9 particella 336 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1398, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2050, reddito agrario 8,47 € reddito dominicale 10,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 02/08/1974 in atti dal 21/10/1999 DV 2313/75 (n. 6.1/1974)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2226, Mappale 1123, Mappale 2335, Mappale 1985, Mappale 322
- foglio 9 particella 1123 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 826, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 3660, reddito agrario 15,12 € reddito dominicale 17,96 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2226, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 1985, Mappale 2335, Mappale 336
- foglio 9 particella 2336 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1399, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1490, reddito agrario 6,16 € reddito dominicale 7,31 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 15/02/1975 in atti dal 21/10/1999 (n. 2313.4/1975)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2335, Mappale 1985

Presenta una forma romboidale irregolare, un'orografia piana/collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cipresso - carpino - pino - bosso ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della valle del Curone - edifici e centri storici della Brianza.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gruppo di terreni agricoli in prossimità di serra (oggetto anch'essa di vendita).

I mappali oggetto di vendita risultano raggiungibili e serviti dalla strada consorziale Bianca Nuda e dalla stada consorziale del Roccolo. L'andamento è pianeggiante e sono presenti filari di alberi di diverse speci derivanti dall'attività dell'azienda agricola dell'esecutato.

Sul mappale 2227 CT Fg. 9 è presente un pozzo in disuso classificato urbanisticamente come "aree a servizi e spazi pubblici o di interesse generale esistenti".

Si segnala che nella mappatura di cui agli elaborati T6 e T7 di PGT, componente geologica ed idrogeologica e sismica, la zona è parzialmente interessata da:

- "Reticolo idrico minore - fascia di rispetto C";
- "Id6 - Aree interessate da particolari caratteristiche idrogeologiche legate alla presenza di risorgenze idriche e divagazione dei corsi d'acqua con formazione di ampie zone umide di particolare rilevanza idrogeologica e ambientale locale".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 1123	3.660,00	x	100 %	=	3.660,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 336	2.050,00	x	100 %	=	2.050,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 2226	4.396,00	x	100 %	=	4.396,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 2227	28,00	x	100 %	=	28,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 2335	2.050,00	x	100 %	=	2.050,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 2336	1.490,00	x	100 %	=	1.490,00
Totale:	13.674,00				13.674,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Olgiate Molgora
Superfici principali e secondarie: 5000
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 11,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/02/2009
Fonte di informazione: Compravendita
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Olgiate Molgora
Superfici principali e secondarie: 13670
Superfici accessorie:
Prezzo: 116.000,00 pari a 8,49 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/06/2019
Fonte di informazione: Ufficio del territorio - Valori Agricoli Medi della provincia
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Olgiate Molgora
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:
Prezzo: 157.000,00 pari a 15,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto inizialmente di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 15,70 €/mq.
- Il buono stato di manutenzione e pulizia del terreno.
- La raggiungibilità con i mezzi e la vicinanza al centro urbano.
- Il crescente aumento di insediamento di attività agricole, anche piccole, che favoriscono anche una messa a reddito di questi spazi.
- La vicinanza alla serra facente parte del lotto di vendita, da intendersi come presidio strategico per l'attività agricola

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione €/mq come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13.674,00 x 15,50 = **211.947,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.947,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.973,50**

BENI IN OLGiate MOLGORA VICOLO BIANCANUDA, FRAZIONE MONDONICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **8.546,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) appezzamenti di terreno coltivato (vivaio)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 305 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 586, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 1670, reddito agrario 8,62 € reddito dominicale 8,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2047, Mappale 304, Mappale 1336, Mappale 1220, Mappale 2048
- foglio 9 particella 1336 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 960, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 1820, reddito agrario 9,40 € reddito dominicale 9,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 304, strada consorziale del Roccolo, Mappale 1220, Mappale 305
- foglio 9 particella 2224 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 1085, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 13, reddito agrario 0,53 € reddito dominicale 0,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/06/1995 in atti dal 01/06/1995 (n. 5236.1/1995)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 1479, Mappale 569, Mappale 306, Mappale 2530, Mappale 2449
- foglio 9 particella 2530 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 1, superficie 3823, reddito agrario 19,74 € reddito dominicale 19,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 20/01/2003 Pratica n. 148511 in atti dal 20/01/2003 (n. 148511.1/2003)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2532, Mappale 2531, Mappale 2450, Mappale 2449, Mappale 2224, Mappale 306, Mappale 329, Mappale 743, strada consorziale della Biancanuda
- foglio 9 particella 743 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 463, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1220, reddito agrario 5,04 € reddito dominicale 5,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 2530, Mappale 329, Mappale 2273, Mappale 325, Mappale 745, strada consorziale della Biancanuda

Presenta una forma romboidale irregolare, un'orografia piana/collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: cipresso - carpino - pino - bosso ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone - edifici e centri storici della Brianza.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della
media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gruppo di terreni agricoli in parte in prossimità di serra (oggetto anch'essa di vendita).

I mappali oggetto di vendita risultano raggiungibili e serviti dalla strada consorziale Bianca Nuda e dalla strada consorziale del Roccolo. L'andamento è pianeggiante e sono presenti filari di alberi di diverse specie derivanti dall'attività dell'azienda agricola dell'esecutato.

Si segnala che nella mappatura di cui agli elaborati T6 e T7 di PGT, componente geologica ed idrogeologica e sismica, la zona è parzialmente interessata da:

- "Reticolo idrico minore - fascia di rispetto C";
- "Id6 - Aree interessate da particolari caratteristiche idrogeologiche legate alla presenza di risorgenze idriche e divagazione dei corsi d'acqua con formazione di ampie zone umide di particolare rilevanza idrogeologica e ambientale locale".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 305	1.670,00	x	100 %	=	1.670,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 743	1.220,00	x	100 %	=	1.220,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 1336	1.820,00	x	100 %	=	1.820,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 2224	13,00	x	100 %	=	13,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 2530	3.823,00	x	100 %	=	3.823,00
Totale:	8.546,00				8.546,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Olgiate Molgora
Superfici principali e secondarie: 5000
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 11,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/02/2009
Fonte di informazione: Compravendita
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Olgiate Molgora
Superfici principali e secondarie: 13670
Superfici accessorie:
Prezzo: 116.000,00 pari a 8,49 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/06/2019
Fonte di informazione: Ufficio del territorio - Valori Agricoli Medi della provincia
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Olgiate Molgora
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:
Prezzo: 157.000,00 pari a 15,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto inizialmente di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 15,70 €/mq.
- Il buono stato di manutenzione e pulizia del terreno.
- La raggiungibilità con i mezzi e la vicinanza al centro urbano.
- Il crescente aumento di insediamento di attività agricole, anche piccole, che favoriscono anche una messa a reddito di questi spazi.
- La vicinanza alla serra facente parte del lotto di vendita, da intendersi come presidio strategico per

l'attività agricola

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione €/mq come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.546,00 x 15,00 = **128.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 128.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.730,00**

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: Lecco - Olgiate Molgora, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	serra	845,00	0,00	450.000,00	150.000,00
B	terreno agricolo	13.674,00	0,00	211.947,00	105.973,50
C	terreno agricolo	8.546,00	0,00	128.190,00	42.730,00
				790.137,00 €	298.703,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto è potenzialmente divisibile per quanti mappali lo compongono. Tuttavia,

vista la vicinanza e parziale contiguità dei terreni, viste le caratteristiche dei beni, visto il comprovato utilizzo dei terreni al fine di attività legate all'agricoltura e viste inoltre le quote di proprietà, che comunque non faciliterebbero vendite parziali, **è parere dello scrivente che un'eccessiva frammentazione dei beni potrebbe ulteriormente complicare le operazioni di vendita.**

Al contrario si segnala la presenza di terreni limitrofi frapposti fra i beni oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato, seppur solo in quota. In particolare si segnala il mappale CT Fg. 9 particella 2533 sul quale insiste la serra, attualmente nelle disponibilità e utilizzato ai fini dell'esercizio dell'azienda agricola di proprietà.

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: € 298.703,50

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: € 44.805,53

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 97,98

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 253.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 341 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 472, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1040, reddito agrario 4,30 € reddito dominicale 5,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 1985, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 1734, Mappale 1986, Mappale 1985

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.040,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.500,00
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il bene risulta libero ma nelle disponibilità dell'esecutato

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:

Fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n.

10783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

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** attiva, stipulata il 29/09/2015 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a Lecco ai nn. Registro generale n. 13993 Registro particolare n. 2072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €154.397,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulata il 14/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1707 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 19632 Registro particolare n. 14367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, stipulata il 08/02/2018 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Lecco ai nn. Registro generale n. 2218 Registro particolare n. 1644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

- L'immobile insiste su ambito vincolato paesaggisticamente ai sensi dell' art. 7 della Legge 1947/1939. Ogni intervento che modifichi l'aspetto dei luoghi dovrà essere esaminato dalla preposta Commissione del Paesaggio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2011), con atto stipulato il 29/09/2011 a firma di Notaio Michele Oggioni ai nn. 2002/1294 di repertorio, trascritto il 17/10/2011 a Lecco ai nn. Registro Particolare 9945 Registro Generale 14685

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/02/1999 fino al 13/01/2010), registrato il 06/08/1999 a Merate ai nn. 23/114, trascritto il 26/02/2000 a Lecco ai nn. Registro generale n. 2500 Registro particolare n. 1585.

- La successione è devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Panzeri di Olgiate Molgora in data 20 aprile 1999 repertorio n. 119473/23921 registrato a Merate il 27 aprile 1999 al numero 835; accettazione espressa trascritta a Lecco in data 3 agosto 1999 ai numeri 10163/7159, con riferimento al mappale 341;

- Al ventennio la consistenza di cui al mappale CT 2336 risulta di proprietà del Sig. Cogliati Pietro.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/01/2010 fino al 29/09/2011), registrato il 10/01/2011 a Merate ai nn. 4/9990/11, trascritto il 28/06/2011 a Lecco ai nn. 9440/6289.

La presente successione deriva da testamento olografo pubblicato dal Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora in data 24 febbraio 2010 rep. n. 160221/39041 registrato a Merate il 25 febbraio 2010 al numero 654 serie IT; accettazione espressa di eredità trascritta a Lecco in data 25 gennaio 2011 ai numeri 1166/707.

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 Consiglio Comunale n.15 del 14.06.2021

L'immobile ricade in zona B2 - Tessuto residenziale a villini.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 15 Aree B2 - Tessuto residenziale a villini

15.1 Definizione Le aree B2 comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato prevalentemente edificate a villini al centro di ampi lotti

15.2 Indici e parametri Alle aree B2 è assegnato un indice di base pari a $U_f = 0,30$ mq/mq al quale possono essere sommati il primo e il secondo indice aggiuntivo come disposto all'art. 11.3 delle presenti norme.

$R_c = 30\%$

$H = m 8,50$ - 2 piani fuori terra

$D_c = H/2$ - minimo m 5

$D_f = H$ - minimo m 10

$D_s = m 5$ Il parametro

D_c è derogabile secondo l'art. 3.8.1, mentre il parametro D_s è derogabile esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità delle cortine stradali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

- D.Lgs 42/2004

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84

- D.lgs 380/2001

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN OLGiate MOLGORA VICOLO BIANCANUDA, FRAZIONE MONDONICO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a OLGiate MOLGORA vicolo Biancanuda, frazione Mondonico, della superficie commerciale di **1.040,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 341 (catasto terreni), sezione urbana MONDONICO, partita 472, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 1040, reddito agrario 4,30 € reddito dominicale 5,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Mondonico, da nord in senso orario, Mappale 1985, strada consorziale della Biancanuda, Mappale 1734, Mappale 1986, Mappale 1985

Presenta una forma quadrata, un'orografia pianaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone - edifici e centri storici della Brianza.

SERVIZI

biblioteca	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile di circa 1000 mq ricadente in zona B2 di PGT.

Il lotto presenta una edificabilità $UF = 0.3$ mq/mq, al quale possono essere sommati il primo e il secondo indice aggiuntivo come disposto dall'art. 11.3 delle norme del PGT allegate.

Al momento il terreno risulta inaccessibile in quanto colmo di alberature e sterpaglie.

La particella è raggiungibile dalla strada consorziale della Biancanuda come citato in atto, a sua volta raggiungibile da via Cesare Battisti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile di cui a CT Fg. 9 mapp 341	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
Totale:	1.040,00				1.040,00

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: 14/11/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare sul territorio

Descrizione: terreno edificabile zona modonico

Indirizzo: Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 790

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 278,48 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare del territorio

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 2200

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 104,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione non tiene conto di valori tabellari di partenza. Si è maggiormente tenuto in considerazione il reale mercato immobiliare della zona su terreni edificabili.

Tali riferimenti, modulati in considerazione delle caratteristiche del luogo, della qualità ambientale e paesaggistica della zona ma anche della dotazione di servizi, della raggiungibilità, e dell'assenza di spazi a parcheggi nelle vicinanze, scaturisce la valutazione €/mq sotto riportata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.040,00 x 140,00 = **145.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 145.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Olgiate Molgora, agenzie: Lecco - Olgiate Molgora, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.040,00	0,00	145.600,00	72.800,00
				145.600,00 €	72.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile.

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: **€ 72.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.280,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 20,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 169/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

rustico insistente su zona agricola

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

- foglio 5 particella 3523 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria F/2, indirizzo catastale: via Pilata, piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2013 Pratica n. LC0059044 in atti dal 15/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16027.1/2013)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora, da nord in senso orario, Mappale 641, Mappale 3523, Mappale 117
- foglio 9 particella 3523 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 550, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 29/11/2012 Pratica n. LC0180286 in atti dal 29/11/2012 presentato il 29/11/2012 (n. 180286.1/2012)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora, da nord in senso orario, Mappale 641, Mappale 117

L'intero edificio sviluppa 2 (presunti) piani, 2 piani fuori terra, non rilevabile piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

B **terreno agricolo** a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 53 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINITAVO ARBORATO 2, superficie 4320, reddito agrario 17,85 € reddito dominicale 21,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora, da nord in senso orario, Mappale 770, Mappale 698, Mappale 2730, Mappale 2731, via Pilata, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 770 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 80, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 698, Mappale 53, Torrente Molgora

Presenta una forma triangolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: filari di quercia americana e altre essenzeIl terreno

C **terreno agricolo** a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **48.640,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreni agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 118 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe

SEMINATIVO 2, superficie 1460, reddito agrario 6,03 € reddito dominicale 7,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208123 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9661.1/2007) - Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada Comunale di Casternago, Torrente Molgora, Mappale 262 - Confine territoriale con il Comune di La Valletta Brianza

- foglio 9 particella 65 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 8220, reddito agrario 33,96 € reddito dominicale 40,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208119 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9657.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 117, Mappale 116, Mappale 115, Mappale 112, Mappale 66, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 640 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 4860, reddito agrario 17,57 € reddito dominicale 15,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Strada comunale della Pilata, Mappale 110, Mappale 109
- foglio 9 particella 117 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 8640, reddito agrario 35,70 € reddito dominicale 42,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208122 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9660.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 641, Mappale 3523, Mappale 109, Mappale 116, Mappale 65, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 120 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 670, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 3,29 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208124 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9662.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 641 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 8580, reddito agrario 35,45 € reddito dominicale 42,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208141 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9678.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Mappale 109, Mappale 3523, Mappale 117, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 116 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2410, reddito agrario 9,96 € reddito dominicale 11,82 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 109, Mappale 110, Mappale 115, Mappale 65, Mappale 117
- foglio 9 particella 109 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 3480, reddito agrario 14,38 € reddito dominicale 17,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Mappale 640, Mappale 110, Mappale 116, Mappale 117,

Mappale 3523, Mappale 641

- foglio 9 particella 112 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 10320, reddito agrario 42,64 € reddito dominicale 50,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale della Pilata, Torrente Molgora, Mappale 261, Mappale 114, Mappale 66, Mappale 65, Mappale 115, Mappale 111

Presenta una forma romboidale, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: a maggese/vivaistica ,Il terreno

D bosco a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **4.830,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

terreno boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe BOSCO ALTO U, superficie 4830, reddito agrario 1,50 € reddito dominicale 12,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0038064 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 4873.1/2007)

Coerenze: da nord in senso orario, confine territoriale con il Comune di La Valletta Brianza, torrente Molgora, altre particelle nel Comune di Olgiate Molgora contraddistinte al CT Fig. 9 mapp. 675, 59, 912, 913

Presenta una forma romboidale irregolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58.320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 225.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 203.000,00
Data della valutazione:	11/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni in oggetto risultano liberi ma nelle disponibilità dell' esecutato

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:

Fondo patrimoniale, stipulata il 08/09/2021 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 11916/10680 di repertorio, trascritta il 13/09/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14685 Registro particolare n. 10783, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 125 COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

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** attiva, stipulata il 29/09/2015 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 1101/2015 di repertorio, iscritta il 10/12/2015 a Lecco ai nn. Registro generale n. 13993 Registro particolare n. 2072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €154.397,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, stipulata il 14/10/2021 a firma di Tribunale di Lecco C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1707 di repertorio, trascritta il 07/12/2021 a Lecco ai nn. Registro generale n. 19632 Registro particolare n. 14367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 29/06/2022 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 3340 di repertorio, trascritta il 11/10/2022 a Lecco ai nn. Registro generale n. 16293 Registro particolare n. 11723, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE, stipulata il 08/02/2018 a firma di Notaio Brotto Guido ai nn. 12516/2692 di repertorio, trascritta il 21/02/2018 a Lecco ai nn. Registro generale n. 2218 Registro particolare n. 1644, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE DEL GODIMENTO IN FUNZIONE DI SUCCESSIVA ALIENAZIONE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

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

Ulteriori avvertenze:

- L'immobile insiste su ambito vincolato paesaggisticamente ai sensi dell' art. 7 della Legge 1947/1939 ed all'interno dei limiti del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone. Gli interventi che comportano modifiche dei luoghi devono essere preventivamente autorizzati dalle preposte commissioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1999), con atto stipulato il 20/12/1999 a firma di Notaio Panzeri Franco ai nn. 122781 di repertorio, trascritto il 13/01/2000 a Lecco ai nn. Registro generale n. 387 Registro particolare n. 309.

Il titolo è riferito solamente a beni compresi nel corpo A e nel corpo C.

Circa accesso e scarico l'atto cita: "si hanno come in fatto e in diritto alla data odierna".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2013), con atto stipulato il 30/12/2013 a firma di Notaio Brini Francesco ai nn. 69088/22124 di repertorio, trascritto il 07/01/2014 a Lecco ai nn. Registro generale n. 184 Registro particolare n. 160.

Il titolo è riferito solamente a beni compresi nel corpo B.

Nell'atto è specificato che accesso e scarico avvengono "come di fatto e in diritto".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di testamento pubblico (dal 31/08/2004 fino al 30/12/2013), con atto stipulato il 24/11/1994 a firma di Notaio Brambilla Ferruccio ai nn. 19 di repertorio, registrato il 17/11/2004 a Milano 1 ai nn. 105612 serie 1.

- Il testamento sopra menzionato viene pubblicato con Verbale in data 5 novembre 2004 n. 168702/18285 di rep.;

- al testamento sopra menzionato fa seguito testamento pubblico rep. n. 21 Atti ultima volontà, sottoscritto il 21 gennaio 1997 innanzi al Notaio Brambilla Ferruccio in Milano, pubblicato con verbale in data 5 novembre 2004 al n. 168703/18286 di rep. Notaio Ferruccio Brambilla (reg. a Milano 1 il 17 novembre 2004 al n. 105613 serie 1);

- al testamento sopra menzionato fa seguito accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario in data 24 marzo 2005 numero 169542/18612 di repertorio, Notaio Brambilla Ferruccio, registrata a Milano il 5 aprile 2005. Si precisa che tale accettazione risulta trascritta a Milano 1 in data 26 aprile 2005 ai n. 28237/15889;

- al testamento sopra menzionato fa seguito dichiarazione di successione apertasi a Milano il 31 agosto 2004 (denuncia di successione n. 896 vol. 2006 registrata a Milano 3 il 27 aprile 2006, trascritta a Lecco il 22 maggio 2006 ai n. 9548/6026).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile di cui al corpo A è considerabile legittimo anche in assenza di titolo edilizio in quanto di edificazione antecedente all'entrata in vigore della legge sull'Urbanistica n. 1150 del 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.15 del 14.06.2021

L'immobile ricade in

zona A Complessi edilizi storici isolati

- E1 Aree agricole Produttive

- E2 A Zona agricola e boschiva di interesse ambientale
- Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 Aree A - Centri e complessi edilizi storici

13.1 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.

13.2 Obiettivi del Piano delle Regole Le finalità perseguite sono:

- la conservazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- la salvaguardia delle caratteristiche generali morfologiche e tipologiche dei vecchi nuclei, dei complessi edilizi e dei singoli edifici;
- il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate.

13.3 Destinazioni d'uso La destinazione principale degli edifici é la residenza. Sono espressamente escluse le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4). Tutte le altre funzioni compatibili con la residenza sono ammesse solamente quando il loro insediamento non comporti l'alterazione dei caratteri dei fabbricati che si intendono tutelare con la presente disciplina.

13.4 Categorie di intervento Ferma restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria per tutti gli edifici individuati ai sensi del presente articolo, la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi é indicata per ciascun edificio nell'elaborato RP.02 "Registro dei nuclei storici: disciplina".

La tabella che segue riporta per ciascuna categoria indicata nel Registro i vincoli da osservare negli interventi edilizi ed il tipo di intervento ammesso:

B: CATEGORIA Edifici di impianto storico - **VINCOLO** Conservazione dell'involucro esterno - **TIPO DI INTERVENTO:** Ristrutturazione conservativa

13.5 Complessi di notevole valore storico culturale Nelle tavole di piano (RA.04 e RP.01), in coerenza con le individuazioni contenute nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia, sono individuate le ville di notevole valore storico culturale ed i relativi parchi, tutelate ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/04.

Detti immobili ricadono nella categoria di intervento contraddistinta dalla lettera "A", come identificata al precedente comma 4. Vi sono ammesse tutte le destinazioni d'uso purché non pregiudichino il carattere storico e ambientale o la conservazione dell'integrità dell'immobile. Salve restando le competenze dei superiori organismi titolari della gestione del vincolo, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e di restauro; sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione sostitutiva finalizzati al recupero degli edifici rustici. I parchi dovranno essere oggetto di interventi afferenti alla categoria del restauro e, salvo quanto consentito al comma precedente, non potranno essere oggetto di manomissioni o trasformazioni anche nel caso di adeguamento degli immobili a disposizioni di leggi e regolamenti di settore. Ai Complessi di notevole valore storico culturale si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specifiche della stessa.

13.6 Modalità di intervento Gli interventi descritti al paragrafo 13.4 si attuano di norma tramite titolo abilitativo semplice. Con esclusione degli immobili individuati ai sensi del precedente comma 13.5, è facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero. I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata agli immobili in base alle individuazioni del Registro.

13.7 Prescrizioni morfologiche Le prescrizioni morfologiche sono finalizzate ad orientare gli interventi edilizi e possono essere adottate per la redazione dei Piani di Recupero nel contesto dei quali potranno anche essere proposte soluzioni architettoniche alterative.

13.7.1 Fronti edilizi di pregio e muri di recinzione Nel Registro (RP.02) sono individuati i fronti edilizi ed i muri di recinzione che per la loro collocazione, giacitura, architettura costituiscono elementi fondamentali della definizione dello spazio pubblico e dell'identità del luogo. Gli allineamenti dei fronti e dei muri individuati dovranno essere conservati o riprodotti in modo che la cortina stradale rimanga identificata da una muratura piena.

13.7.2 Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici Il "Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici" (RP.05) contiene gli orientamenti generali per l'impostazione dei progetti unitamente a indicazioni specifiche sul linguaggio architettonico e sui singoli elementi caratteristici degli edifici dei centri.

13.8 Parcheggi privati In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del carattere dei nuclei storici, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza è ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio. La realizzazione delle autorimesse sopra o sotto suolo non deve compromettere la vegetazione e l'architettura dei giardini privati.

Art.21 Aree E1 - Aree agricole produttive

21.1 Definizione E' la zona di pianura destinata allo svolgimento dell'attività agricola produttiva.

21.2 Destinazione d'uso La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agroturistiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

21.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale dell'attività agricola Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui al Titolo III della LR 12/05 nel rispetto delle disposizioni del PTC del parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, per le aree ricadenti al suo interno. In generale le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nell'ambito dei complessi rurali esistenti o in adiacenza a questi evitando di collocare i nuovi fabbricati in posizione isolata nella campagna.

21.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente Per gli edifici ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, fino ad un massimo di mq. 130 di SLP, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti. Sono esclusi dall'applicazione della presente facoltà gli immobili che hanno già usufruito dell'analoga disciplina dettata dal PRG.

21.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio In tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale: * deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato al PGT; * i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, devono essere mantenuti; * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo; * non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

21.6 - Coordinamento con il PTC del Parco Regionale di Montevecchia e della valle del Curone Alle aree E1 si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevecchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specifiche della stessa. Resta inoltre salva la competenza del Parco sulle procedure abilitative riguardanti gli immobili ricadenti nel Parco stesso.

Art. 22 Aree E2 - Aree agricole e boschive di collina

22.1 Definizione Le aree agricole e boschive di collina corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dalle maggiori pendenze o ondulazioni, coperte da boschi o coltivate e le aree vallive

fortemente segnate dall'andamento dell'orografia.

22.2 Destinazioni d'uso La destinazione di queste aree è l'attività agricola e forestale (Gf6) eventualmente accompagnata da attività agroturistiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

22.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola Ai fini della disciplina degli interventi edilizi sono individuate due sottozone nelle quali si applica la disciplina dettata dalla LR 12/05 al Titolo III, nel rispetto delle disposizioni del PTC del Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, per le aree ricadenti al suo interno, e con le seguenti limitazioni: 22.3.1

Aree E2-A Zona Agricola e boschiva di interesse ambientale In questa zona sono consentite edificazioni funzionali alla conduzione delle attività agricole o forestali con esclusione delle residenze, comprese quelle dei conduttori agricoli, le quali potranno essere realizzate esclusivamente alle seguenti condizioni: * trasferendo la capacità edificatoria nelle superfici aziendali eventualmente ricadenti in aree nelle quali è consentita l'edificazione; * tramite l'ampliamento delle edificazioni esistenti o l'aggiunta a queste di nuovi volumi.

22.3.2 Aree E2-B Zona Agricola di tutela della Valle di Mondonico e del colle del Buonmartino In questa zona, per l'eccezionale valore paesaggistico, è vietata la realizzazione di nuove edificazioni anche per uso agricolo. E' comunque fatta salva la facoltà di trasferire la capacità edificatoria nelle superfici aziendali eventualmente ricadenti in aree nelle quali è consentita l'edificazione.

22.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente Per gli edifici ricadenti nelle aree E2-A, di cui al precedente 22.3.1, al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione e all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, fino ad un massimo di mq. 130 di SLP, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità con i fabbricati esistenti. Sono esclusi dall'applicazione della presente facoltà gli immobili che hanno già usufruito dell'analoga disciplina dettata dal PRG.

22.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio In tutte le aree agricole e boschive di collina valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale: * deve essere salvaguardato l'andamento attuale dei terreni, salva la facoltà di ripristino dei terrazzamenti; * le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo; * non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari, salvo insegne d'esercizio.

22.6 Coordinamento con il PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone Alle aree E2 si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specifiche della stessa. Resta inoltre salva la competenza del Parco sulle procedure abilitative riguardanti gli immobili ricadenti nel Parco stesso.

22.7 Insedimenti incompatibili con l'ambiente Nella tavola RP01 è individuato l'insediamento giudicato incompatibile dal PTC del parco Regionale. La trasformazione di detto insediamento avverrà nel rispetto ed alle condizioni stabilite dal PTC del Parco adottando procedure che verranno concordate col Parco stesso.

Art. 23 Aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua Sono le aree destinate alla conservazione e alla riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua interne o adiacenti il tessuto edilizio consolidato. Sono destinate alla ricostituzione della vegetazione, alla realizzazione delle eventuali opere di ingegneria naturalistica disposte o autorizzate dall'autorità competente. Le aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua sono classificate come "aree non soggette a trasformazione" ai sensi dell'art. 10 della LR/05. Tale classificazione non configura vincolo espropriativo. Alle aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua si applica la disciplina dettata dal PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano in quanto coerenti e compatibili con la disciplina del PTC del Parco e specifiche della stessa.

Art. 30 Parco regionale di Montevicchia e della Valle del Curone Nelle tavole di piano è riportato il perimetro delle aree tutelate dal Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone. A dette aree si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco, che vengono assunte quale parte

integrante delle presenti norme. A specificazione delle prescrizioni del PTC del Parco, sono individuate nella tavola di piano (RP01) le aree per le quali si applica, in quanto di maggior dettaglio, la disciplina dettata dal presente Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

- D.Lgs 42/2004

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84

- D.lgs 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA PILATA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

rustico insistente su zona agricola

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

- foglio 5 particella 3523 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria F/2, indirizzo catastale: via Pilata, piano: Piano T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2013 Pratica n. LC0059044 in atti dal 15/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 16027.1/2013)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora, da nord in senso orario,

Mappale 641, Mappale 3523, Mappale 117

- foglio 9 particella 3523 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 550, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tipo Mappale del 29/11/2012 Pratica n. LC0180286 in atti dal 29/11/2012 presentato il 29/11/2012 (n. 180286.1/2012)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora, da nord in senso orario, Mappale 641, Mappale 117

L'intero edificio sviluppa 2 (presunti) piani, 2 piani fuori terra, non rilevabile piano interrato. Immobile costruito nel 1800.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della valle del Curone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di stima, denominato "Cascina Vigna", è un rustico in avanzato stato di abbandono, privo di tetto e di solette, insistente su terreni agricoli anch'essi oggetto della presente perizia. Il corpo di fabbrica presenta muratura in pietrame misto mattoni ed uno sviluppo planimetrico ad "L"; è articolato su due piani fuori terra e sviluppa una superficie di circa 230 mq a piano. Non si rileva presenza di impianti o di linee di urbanizzazione e al momento non risulta accessibile per motivi di sicurezza

Il compendio è raggiungibile da via Pilata e da via Lombardia. Urbanisticamente è invece inquadrato come "altri complessi edilizi storici isolati", ed è consentito esclusivamente la "Ristrutturazione conservativa".

Si segnala che nella mappatura di cui agli elaborati T6 e T7 di PGT, componente geologica ed idrogeologica e sismica, la zona è parzialmente interessata da:

- "I3* - aree allagabili in modo diretto o indiretto in zona depressa e adiacenti a zone allagabili in modo diretto individuate con criterio morfologico e da dati storici";
- "F4 - aree di frana quiescente (scivolamenti, colate ed espansioni laterali)".

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pietra pessimo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Rustico (di fabbricato agricolo)	450,00	x	100 %	=	450,00

Totale:	450,00	450,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data l'unicità del bene e le caratteristiche della zona, considerati i costi di demolizione e ricostruzione ma apprezzate le potenzialità del compendio viene attribuito al fabbricato il valore a corpo sotto riportato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00**

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA PILATA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **4.400,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 53 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINITAVO ARBORATO 2, superficie 4320, reddito agrario 17,85 € reddito dominicale 21,20 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora, da nord in senso orario, Mappale 770, Mappale 698, Mappale 2730, Mappale 2731, via Pilata, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 770 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 80, reddito agrario 0,33 € reddito dominicale 0,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 698, Mappale 53, Torrente Molgora

Presenta una forma triangolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: filari di quercia americana e altre essenzell terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti

i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo B è costituito da un appezzamento agricolo raggiungibile da via Pilata. Lo stesso sviluppa una superficie pari a circa 4400 mq.

Il terreno appare adibito a selvicoltura con prevalenza di alberi di quercia americana in filari ed altre essenze non di recente piantumazione.

Data l'età e la grandezza delle piante e l'attuale stato del terreno lo stesso appare presentare i caratteri del bosco.

Verso strada è delimitato da recinzione in legno con basamento in muratura e cancello carrabile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	4.400,00	x	100 %	=	4.400,00
Totale:	4.400,00				4.400,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto inizialmente di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 8,70 €/mq.
- Lo stato di manutenzione e la pulizia del terreno.
- La raggiungibilità con i mezzi.

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione a corpo come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA PILATA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **48.640,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreni agricoli

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 118 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1460, reddito agrario 6,03 € reddito dominicale 7,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208123 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9661.1/2007) - Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada Comunale di Casternago, Torrente Molgora, Mappale 262 - Confine territoriale con il Comune di La Valletta Brianza
- foglio 9 particella 65 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 8220, reddito agrario 33,96 € reddito dominicale 40,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208119 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9657.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 117, Mappale 116, Mappale 115, Mappale 112, Mappale 66, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 640 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 4860, reddito agrario 17,57 € reddito dominicale 15,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Strada comunale della Pilata, Mappale 110, Mappale 109
- foglio 9 particella 117 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 8640, reddito agrario 35,70 € reddito dominicale 42,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208122 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9660.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 641, Mappale 3523, Mappale 109, Mappale 116, Mappale 65, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 120 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 670, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 3,29 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208124 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9662.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 641 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 8580, reddito agrario 35,45 € reddito dominicale 42,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. LC0208141 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9678.1/2007)
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Mappale 109, Mappale 3523, Mappale 117, Torrente Molgora
- foglio 9 particella 116 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 2410, reddito agrario 9,96 € reddito dominicale 11,82 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Mappale 109, Mappale 110, Mappale 115, Mappale 65, Mappale 117





- foglio 9 particella 109 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 3480, reddito agrario 14,38 € reddito dominicale 17,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale di Casternago, Mappale 640, Mappale 110, Mappale 116, Mappale 117, Mappale 3523, Mappale 641
- foglio 9 particella 112 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, partita 971, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 10320, reddito agrario 42,64 € reddito dominicale 50,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: al Catasto Terreni Foglio 9 Sezione Olgiate Molgora , da nord in senso orario, Strada comunale della Pilata, Torrente Molgora, Mappale 261, Mappale 114, Mappale 66, Mappale 65, Mappale 115, Mappale 111

Presenta una forma romboidale, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture arboree: a maggese/vivaistica ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchia e della valle del Curone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricoli in Olgiate Molgora della superficie totale di circa 48.000 mq.

I terreni sono accessibili da via della Pilata e successivamente da via Lombardia sino ai confini dei terreni privati limitrofi. Circa il passaggio sui terreni privati per raggiungere i fondi non sono specificati nell'atto servitù specifiche ma: "l'accesso e lo scarico si hanno come in fatto e in diritto alla data odierna".

L'andamento dei terreni è prevalentemente pianeggiante e al momento gli stessi sono trattati a maggese con presenza locale di alcune alberature.

I terreni sono tangenti al rustico già descritto nel corpo A denominato "Cascina Vigna".

Si segnala che nella mappatura di cui agli elaborati T6 e T7 di PGT, componente geologica ed idrogeologica e sismica, la zona è parzialmente interessata da:

- "AREA P3/H - aree potenzialmente interessate ad alluvioni frequenti";
- "AREA P2/M - aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti";
- "AREA P1/L - aree potenzialmente interessate da alluvioni rare";
- "Area di frana quiescente non perimetrata";
- "Reticolo idrico principale - fascia A (10 m);

- "Reticolo idrico minore - fascia di rispetto A (10 mt);
- "IR - aree allagabili e adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa";
- "I3* - aree allagabili in modo diretto o indiretto in zona depressa e adiacenti a zone allagabili in modo diretto individuate con criterio morfologico e da dati storici";
- "F4 - aree di frana quiescente (scivolamenti, colate ed espansioni laterali)".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 65	8.220,00	x	100 %	=	8.220,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 109	3.480,00	x	100 %	=	3.480,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 112	10.320,00	x	100 %	=	10.320,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 116	2.410,00	x	100 %	=	2.410,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 117	8.640,00	x	100 %	=	8.640,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 118	1.460,00	x	100 %	=	1.460,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 120	670,00	x	100 %	=	670,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 640	4.860,00	x	100 %	=	4.860,00
Terreno agricolo di cui a particella CT Fg. 9 mapp. 641	8.580,00	x	100 %	=	8.580,00
Totale:	48.640,00				48.640,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *agenzia immobiliare*

Descrizione: *terreno agricolo*

Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 5000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.000,00 pari a 13,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 16/02/2009
 Fonte di informazione: Compravendita
 Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 12220
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 185.000,00 pari a 15,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 10/06/2019
 Fonte di informazione: Ufficio del territorio - Valori Agricoli Medi della provincia
 Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Olgiate Molgora
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 87.000,00 pari a 8,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto inizialmente di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 8,70 €/mq.
- Il buono stato di manutenzione e pulizia del terreno.
- La raggiungibilità con i mezzi e la vicinanza al centro urbano.
- L'accesso diretto da strada.
- Il crescente aumento di insediamento di attività agricole, anche piccole, che favoriscono anche una messa a reddito di questi spazi.
- La vicinanza al torrente.

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione a corpo come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48.640,00 x 11,00 = **535.040,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 535.040,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 178.346,67**

BENI IN OLGiate MOLGORA VIA PILATA

BOSCO

DI CUI AL PUNTO D

bosco a OLGiate MOLGORA via Pilata, della superficie commerciale di **4.830,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno boschivo

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), sezione urbana OLGiate MOLGORA, qualita/classe BOSCO ALTO U, superficie 4830, reddito agrario 1,50 € reddito dominicale 12,47 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0038064 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 4873.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario, confine territoriale con il Comune di La Valletta Brianza, torrente Molgora, altre particelle nel Comune di Olgiate Molgora contraddistinte al CT Fg. 9 mapp. 675, 59, 912, 913

Presenta una forma romboidale irregolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della valle del Curone.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno di difficile accesso destinato a bosco. La particella è separata dagli altri terreni oggetto della presente perizia attraverso il torrente Molgora.

Si segnala che nella mappatura di cui agli elaborati T6 e T7 di PGT, componente geologica ed idrogeologica e sismica, la zona è parzialmente interessata da:

- "AREA P3/H - aree potenzialmente interessate ad alluvioni frequenti";
- "AREA P2/M - aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti";
- "AREA P1/L - aree potenzialmente interessate da alluvioni rare";
- "Area di frana quiescente non perimetrata";
- "Reticolo idrico principale - fascia A (10 m);
- "IR - aree allagabili e adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa";
- "F4 - aree di frana quiescente (scivolamenti, colate ed espansioni laterali)".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno boschivo	4.830,00	x	100 %	=	4.830,00

Totale:	4.830,00	4.830,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto inizialmente di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 14600 €/Ha.
- Lo stato del terreno.
- La raggiungibilità della zona.

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione a corpo come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.333,33**

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: Lecco - Olgiate Molgora, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A., ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	450,00	0,00	90.000,00	30.000,00
B	terreno agricolo	4.400,00	0,00	30.000,00	15.000,00
C	terreno agricolo	48.640,00	0,00	535.040,00	178.346,67
D	bosco	4.830,00	0,00	7.000,00	2.333,33
				662.040,00 €	225.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene è comodamente divisibile. Visti i valori degli immobili e la quota pignorata è parere dello scrivente che tale divisione non porterebbe vantaggio alla procedura.

Al contrario, potrebbe essere valutato positivamente l'accorpamento nel presente lotto di vendita della particella contraddistinta al CT Fg. 9 mapp. 66 di cui al Lotto 4; tale bene è infatti stato valutato in un lotto autonomo in virtù della piena quota di proprietà da parte dell'esecutato.

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: **€ 225.680,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 22.568,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 112,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 203.000,00**

data 11/12/2022

il tecnico incaricato
ANTONIO EMANUELE FONTANA