

TRIBUNALE DI LECCO**Sezione Prima**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 49/2022 R.G.E.

GIUDICE: Dott. M. Lombardi**PROMOSSA DA : SIENA NPL 2018 SRL****CONTRO : IL PROGETTO SOC. COOP. ED. in liquidazione.****INTEGRAZIONE PERIZIA ESPERTO STIMATORE.**

A seguito:

della PEC inviatami il 07/06/2024 con la quale il G.E. dott. M. Lombardi,

DISPONEVA

che l'Esperto Stimatore integri la perizia, possibilmente entro il 30/06/2024, indicando le modifiche sopravvenute (specialmente con riferimento all'edificabilità o meno del terreno) e l'eventuale nuovo prezzo di vendita giudiziaria.

Mi attivavo in tal senso:

ATTIVITA' SVOLTE

In data 11/06/2024, come precedentemente concordato, mi recavo presso il Comune di Cassago Brianza per conferire col Responsabile del SETTORE 2 GESTIONE DEL TERRITORIO in merito alla destinazione urbanistica venutasi a creare a seguito dell'adozione della VARIANTE GENERALE AL P.G.T. e durante tale incontro mi venivano indicate le informazioni utili ad espletare l'incarico avuto.

INTEGRAZIONI**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.**

Terreno agricolo inedificabile a CASSAGO BRIANZA via A. Volta – via Santo L. Guanella snc, della superficie commerciale di **2.930,00** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (IL PROGETTO SOC. COOP. ED. IN LIQUIDAZIONE).

Identificazione catastale:

- Foglio 9 parti cella 330 (catasto terreni), sezione urbana CASSAGO, qualità/classe semin. arbor. cl. 2[^], superficie are 29.30, R.A. € 10,59 ,



R.D. € 11,35 intestato a IL PROGETTO SOC. COOP. ED. (C.F.: 07573380156), derivante da impianto meccanografico.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA

**** P.G.T. vigente, in forza di Delibera Consiglio Comunale n° 23 del 13/05/2009 pubblicato sul B.U.R.L. n° 50 del 16/12/2009 e successivamente rettificato negli errori materiali con Delibera Consiglio Comunale n° 31 del 19/07/2010 pubblicata sul B.U.R.L. n° 35 del 01/09/2010. L'immobile ricade in "ambiti soggetti a trasformazione urbanistica" nell'ambito del Documento di Piano e parte in "Servizi per attrezzature di previsione" nell'ambito del Piano dei Servizi -- classe "elevata" della Carta della Sensibilità Paesistica dei Luoghi -- parte in classe 2 "Fattibilità con modeste limitazioni" in base alla Componente geologica, idrogeologica e sismica; **(vedi Certificato Destinazione Urbanistica qui allegato che va a sostituire il CDU rilasciato in data 28/05/2024 con prot. 5981);**

**** VARIANTE GENERALE al P.G.T. adottata con Delibera Consiglio Comunale n° 25 del 29/09/2023 e approvata con Delibera Consiglio Comunale n° 3 del 16/04/2024. L'immobile ricade parte in "Fattibilità geologica classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni" nel sistema dei veicoli Art. 25 PdR – parte in "Zona E1 Aree destinate alle attività agricole inedificabili, art. 22 PdR" nell'ambito destinato all'agricoltura – parte in classe 5 "sensibilità molto alta", parte in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano in base alla tavola relativa alla Sensibilità Paesaggistica – parte in classe 2 "modeste limitazioni", parte in classe 4 "gravi limitazioni" in base alla Carta della fattibilità geologica; **(vedi Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato che va a sostituire il CDU rilasciato in data 28/05/2024 con prot. 5891).**

L'intero territorio comunale ricade in ambito assoggettato a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 lett. c-d del D.LGS n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

CONSISTENZA

Descrizione: terreno agricolo inedificabile.

Consistenza: 2.930 mq. catastali.

VALUTAZIONE



SVILUPPO VALUTAZIONE.

Vista la potenziale criticità di rintracciare in un periodo recente transazioni sufficienti, rilevabili e attendibili, aventi per oggetto beni della stessa natura, consistenza ed ubicazione, visto che il mercato “ufficiale”, cioè desumibile dai valori esposti nelle negoziazioni, risulta ancora poco trasparente (anche per i diffusi scambi interfamiliari in ambito agricolo) e comunque non produce ancora parametri sufficienti, si è ritenuto di adottare una procedura expertise degli operatori che si ritiene, per questo caso specifico, maggiormente rappresentativa della effettiva realtà economica.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

Il valore di mercato del bene, determinato con stretto riferimento ai limiti in cui è colpito dal pignoramento, è stato ricavato da un’attenta analisi dell’andamento di mercato, avendo come punto di riferimento le richieste di prezzi per immobili dello stesso segmento mercantile offerti in vendita, i valori attribuiti dall’O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi, i valori attribuiti dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI per la Provincia di Lecco, come valori al mq., riferiti all’anno 2023, valevoli per l’anno 2024 ai sensi dell’art. 41 comma 4, D.P.R. n°327/2011, considerando inoltre anche il valore del soprassuolo. Tutto ciò tenendo in debito conto lo stato manutentivo, l’incidenza di eventuali diritti reali, servitù attive e passive, l’ubicazione, l’esposizione, la tipologia di qualità e classe di coltivazione attribuita, la fertilità, la giacitura, la destinazione urbanistica e d’uso autorizzate, l’accesso o dalle vie di comunicazione, l’eventuale esistenza di vincoli, locativi a favore di terzi (questi ultimi solo ove risulti che il contratto di locazione sia stato stipulato in data anteriore al pignoramento), nonché eventuali costi, comparando detti dati con i prezzi d’acquisto attuale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

descrizione: terreno agricolo inedificabile.

consistenza: mq. 2.930 catastali.

valore intero: € 46.880

valore diritto: € 46.880

VALORE DI MERCATO dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.880,00**



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 forfettario 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 € **2,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **42.190,00**

Data 15/06/2024



L'ESPERTO STIMATORE:

