



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NOSTOS SPV S.R.L.

DEBITORE:

GALBUSERA BIANCA S.R.L., GAETANO PAOLO BESANA

GIUDICE:

DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. ILARIA GUGLIELMANA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. STEFANO POZZI**

CF: PZZSFN71E19E507W

con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88

telefono: 0399921485

email: pozzi@studiogiannettipozzi.it

PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2020

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (al rustico) posta al piano PRIMO senza ascensore, sita in Via Galbusera Bianca n.7 nel Comune di La Valletta Brianza, fa parte del complesso condominiale denominato "Borgo Galbusera Bianca - Casa del Fuoco".

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno pranzo con camino, due camere, un bagno.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, le parti di FINITURA NON SONO state TERMINATE e in dettaglio devono essere eseguite le seguenti lavorazioni:

- fornitura e posa in opera di porta d'ingresso;
- fornitura e posa della pavimentazione interna di tutti i locali e dei rivestimenti nel bagno e nella zona cottura;
- fornitura e posa dei sanitari nel bagno;
- fornitura e posa degli infissi interni;
- rasatura delle pareti e soffitti e tinteggiatura;
- completamento impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1507 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 7, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, pianerottolo e vano scala comuni, proprietà di terzi, prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709, mappale 1588 e prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709.  
Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1507-1508/2- 1510/2 edificati su terreni fg 3 p.lle 30-38.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

**B** cantina a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1510 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)



Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 5 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificata nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.la 38.

Immobile ristrutturato nel 2009.

**C** posto auto doppio a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale. I posti auto dovranno essere legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il posto auto doppio in lunghezza ha altezza netta di 2,40 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1583 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi per due lati, corsello comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 26 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

Immobile ristrutturato nel 2009.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 306.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 260.737,50</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/01/2007 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 59208 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a Lecco ai nn. 2929/1757, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO FRANCIS, derivante da ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.1, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 33,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.1, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.1, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 18,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 29, terreno Are 3 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 30, terreno Are 7 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 34, terreno Are 7 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 38, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40.

Quote di proprietà: Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo Francis (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 2.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto al piano 1°.

Quote di proprietà: Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 1/1 di piena proprietà, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.14 L.R. 39/1995, stipulata il 03/05/2007 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 154824/35798 di repertorio, trascritta il 01/06/2007 a Lecco ai nn. 10420/6164, a favore di Consorzio per la gestione del Parco Naturale Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.14 L.R. 39/1995.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.1, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 33,5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.1, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.1, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 18,5; posto al piano terreno, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto al piano terreno, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto al piano terreno, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 65, terreno Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20, Rovagnate Sezione



BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 20, terreno Are 87 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 23, terreno Are 12 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are 1 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 24 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 6 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 51, terreno Are 30 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 50, terreno Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 61, terreno Are 58 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1507, ente urbano Are 3 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 86, terreno Are 21 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 88, terreno Are 3 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 66, terreno Are 11.

Quote di proprietà: Consorzio per la Gestione del Parco Naturale Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone (favore) sede di Montevicchia C.F. 94003030130 proprietà, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P proprietà.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2009 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 60227/9027 di repertorio, iscritta il 30/04/2009 a Lecco ai nn. 5997/1143, a favore di CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., contro GALBUSERA BIANCA SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 5.000.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

### Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n°



S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto ai piani terreno, 1°.

Quote di proprietà: Credito Valtellinese società cooperativa (favore) sede di Sondrio C.F. 00043260140 (domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO) Piazza Quadrivio 8), 1/1 di piena proprietà, Galbusera bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà.

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

pignoramento, stipulata il 02/01/2020 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 3150 di repertorio, trascritta il 04/02/2020 a Lecco ai nn. 1177/843, a favore di NOSTOS SPV SRL, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507 sub.706, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano 1°, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.703, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.703, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.724, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 1°, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.714, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 4; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1595 sub.704, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 31; posto ai piani 1°, sotterraneo; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1604 sub.701, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.2, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto ai piani 1°, sotterraneo; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1507 sub.708, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.3, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 18; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.4, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.5, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.6, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 16; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.7, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 15; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.12, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.18, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 26; posto ai piani 1°, sotterraneo.

Quote di proprietà: Nostos SPV srl (favore) sede di Milano C.F. 09682960969 1/1 di piena proprietà, Galbusera Bianca srl (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà.

#### Unità negoziale 2.

La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.714, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 38; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.717, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 10; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.708, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 130; posto ai piani 1°, sotterraneo.

Quote di proprietà: Nostos SPV srl (favore) sede di Milano C.F. 09682960969 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/2 di piena proprietà, Galbusera bianca srl (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/2 di piena proprietà.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 980,00
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:

Le spese condominiali comprendono le seguenti quote: riscaldamento centralizzato, acqua potabile, pulizie varie, assicurazione, amministrazione, cancello, conduzione ordinaria.

Le spese condominiali tengono conto che l'appartamento in oggetto non è abitato (U.I. al rustico).

Per emergenza Covid-19 nel 2020 non è stata convocata l'assemblea per l'approvazione consuntivo 2019 e preventivo 2020.

Millesimi condominiali:

Appartamento: 22,88 e 32,37 (riscaldamento);

Cantina: 0,48;

Posto auto: 3,88

Le parti, in particolare, danno atto che devono intendersi parti comuni:

\* il corsello, gli accessi e le intercapedini identificati con il mappale 1583 sub. 701 graffato ai mappali 1602 sub. 701 e 1603 sub. 701, bene non censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 1583;

\* il cortile, l'ingresso ed il vano scala identificati con il mappale 1507 sub. 701, bene non censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 1507, ad esclusione del sub. 708 graffato al mappale 1583 sub. 2;

\* il vano scala identificato in parte con il mappale 1509 sub. 722, bene non censibile, comune ai subalterni 704, 705, 709 e 710 del Mappale 1509 ed in parte con il mappale 1509 sub. 723, bene non censibile, comune ai subalterni 704, 705, 709 e 710 del Mappale 1509 ed a tutte le unità immobiliari al piano interrato (Mappali 1583, 1509 e 1510);

\* il corridoio identificato con il mappale 1510 sub. 707, bene comune non censibile;

\* il vano scala identificato con il mappale 1510 sub. 719 graffato al Mappale 1508 sub. 707, bene non censibile, comune al Mappale 1510 sub. 704 graffato ai mappali 1508 sub. 704, 1592 e 1601 ed al Mappale 1510 sub. 703 graffato al mappale 1508 sub. 703.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GALBUSERA BIANCA SRL

per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - conferimento società (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 99207/28980 di repertorio, trascritto il 07/08/2006 a Lecco ai nn. 16112/10287.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 26/PART, terreno, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 584/PART, terreno, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla



25/PART, terreno, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 1509/PART, terreno.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà.

Elenco rettifiche: Tra. rp 8593 rg 13169 del 31-07-2008 conferimento in società.

**GALBUSERA BIANCA SRL**

per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - conferimento società (in rettifica su titolo - atto di riferimento trascritto a Lecco 16112/10287 del 07/08/2006) (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 105140/31857 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Lecco ai nn. 13169/8593.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà;

N.B. nel quadro D della nota risulta: si procede alla rettifica dei dati catastali relativi alle aree pertinenziali cui si riferisce il diritto di superficie conferito nell'atto medesimo, unicamente con riferimento al foglio di mappa; pertanto il diritto immobiliare conferito nel citato atto deve intendersi riferito alle porzioni di aree da distaccarsi dalle aree catastalmente individuate nel modo che segue: in Comune di Rovagnate (lc), sezione Bagaggera: - foglio 9 - mappale 26 - ettari 00.83.30 - seminativo arborato - cl 4 - rd e 21,51 - ra e 17,21; - foglio 9 - mappale 584 - ettari 00.31.40 - seminativo - cl 3 - rd e 9,73 - ra e 8,92; - foglio 9 - mappale 25 - ettari 02.84.80 - seminativo arborato - cl 3 - rd e 88,25 - ra e 80,90; foglio 9 - mappale 1509 (ex 34) - ettari 00.07.70 - ente urbano; vengono confermate tutte le clausole dell'atto sopracitato e viene inoltre autorizzata la trascrizione nei registri immobiliari."

**GALBUSERA BIANCA SRL**

per la quota di 1/1, in forza di atto di identificazione catastale (dal 06/10/2011), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 62436/10584 di repertorio, trascritto il 13/10/2011 a Lecco ai nn. 14622/9903.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1583, terreno.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di superficie.

Unità negoziale 2.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1584, terreno.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di superficie, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie.

Unità negoziale 3.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, GALBUSERA BIANCA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1507, ente urbano Are 3 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca



40 .

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà.

**GALBUSERA BIANCA SRL**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2012), con atto stipulato il 21/03/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 62814/10836 di repertorio, trascritto il 26/03/2012 a Lecco ai nn. 4262/3238.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.714, GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 4; posto al piano sotterraneo 1°.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/2 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/2 di piena proprietà, la società era già proprietaria dell'altro 1/2.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**BESANA GAETANO PAOLO**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita - scrittura privata (dal 04/08/1999 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 04/08/1999 a firma di Notaio Salvatore D'Avino ai nn. 161880 di repertorio, trascritto il 09/08/1999 a Lecco ai nn. 10980/7745.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20 .

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 2

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 20, terreno Are 87 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 23, terreno Are 12 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 29, fabbricato rurale Are 3 Ca 70 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 30, fabbricato rurale Are 7 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 34, fabbricato rurale Are 7 Ca 70 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 38, fabbricato rurale Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 24 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 6 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 50, terreno Are 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 51, terreno Are 30 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 61, terreno Are 58 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 65, terreno Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 66, terreno Are 11 , Rovagnate Sezione



BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are 1 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40 , Perego NCT fgl.3 p.lla 19, terreno Are 83 Ca 70 , Perego NCT fgl.3 p.lla 180, terreno Ha 2 Are 79 Ca 70 , Perego NCT fgl.3 p.lla 192, terreno Are 4 Ca 90 , Perego NCT fgl.3 p.lla 313, terreno Are 72 Ca 80 , Perego NCT fgl.3 p.lla 351, terreno Are 17 Ca 20 , Perego NCT fgl.3 p.lla 376, terreno Are 11 Ca 70 .

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprietà, Traballi Ernesto (contro) nato a Caselle Landi il 11-03-1915 C.F. TRBRST15C11B961O 1/2 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/2 di piena proprietà;

N.B.: ATTO RETTIFICATO CON FORM. 3442/17- 04-2009 nel quadro D del quale è riportato: dando atto che in relazione agli immobili descritti nella seconda unità negoziale il signor Traballi Ernesto aveva la quota di 1/2 anziché la quota di 2/3 e il signor Traballi Ottorino la quota 1/2 anziché la quota di 1/3.

BESANA GAETANO PAOLO

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 105140/31857 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Lecco ai nn. 13170/8594.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGP52A11F205P 1/1 di superficie, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di recupero **N. 8**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA , per lavori di variante ai PRG vigenti, presentata il 17/06/2006 con il n. 3709 di protocollo, rilasciata il 27/10/2006 con il n. 32 Delibera Consiglio Comunale di protocollo

Permesso di Costruire **N. 73/2007**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di ristrutturazione edilizia ed urbanistica P.R.U. n.8 - Galbusera Bianca, presentata il 27/04/2007 con il n. 2473 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 73/07 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 76/2009**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di Variante n.1 per modifiche interne, piccole sistemazioni di facciata, ridefinizione destinazioni d'uso ammesse dal Piano di recupero, presentata il 30/06/2009 con



il n. 4300 di protocollo, rilasciata il 01/12/2009 con il n. 76/2009 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 43/2007** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di urbanizzazione primarie e secondarie P.R.U. n.8 - Galbusera Bianca, presentata il 19/12/2006 con il n. 7676 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 43/2007 di protocollo.

Permesso di Costruire 118/2008 rilasciato dal Comune di Rovagnate in data 17/03/2009 in Variante al P.diC. 43/2007.

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 37/11** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di variante al Permesso di Costruire 73/07 del 06/07/2007 (variante 2 per modifiche interne), presentata il 25/05/2011 con il n. 3123 di protocollo

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 46/11** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di modifiche interne (edificio B), presentata il 06/07/2011 con il n. 4126 di protocollo

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 6886** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di modifiche alla S.C.I.A. del 06/07/2011, presentata il 16/11/2011 con il n. 6886 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Zona A - Perimetro zone di recupero (Art. 14.6a) - Edifici da conservare (Art.14.6a) - Zone agricole di collina (Art. 46 - PTC del Parco).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.6a NTA

Le Zone A sono costituite dalle parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti e da fabbricati isolati, di antica formazione con carattere storico e di valore paesaggistico ambientale, che formano insieme di edifici, complessi architettonici, strade, piazze, giardini, aree libere e contengono i manufatti che ne sono parte integrante. La loro conservazione figura un prevalente interesse pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Per questo sono sottoposti a tutti i dispositivi in esse contenuti anche se non espressamente citati.

Art. 46 - PTC del Parco - Zona di tutela forestale ed ambientale E' individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 1, la Zona di tutela forestale ed ambientale, riconosciuta in relazione alla presenza di elementi naturalistici di notevole significato ecologico sia forestali che faunistici, alla continuità della copertura boscata ed al valore paesistico di questi ambienti All'interno della Zona di tutela forestale ed ambientale non sono presenti edifici utilizzati a fini residenziali, con l'eccezione del fabbricato individuato con il numero 1 dalla Tavola 1 di Piano.

Gli obiettivi da perseguire in questa Zona sono: a) la conservazione di una vasta area a copertura forestale continua; b) la tutela e la conservazione delle biocenosi forestali, vegetali e ornitiche, ed il loro orientamento verso lo stadio climax; c) la tutela degli elementi zoologici sensibili; d) la tutela del paesaggio forestale e rurale; e) la promozione e la regolamentazione della ricerca scientifica e della fruizione didattica; f) la disciplina ed il controllo della fruizione ricreativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per completamento opere e richiesta certificato di agibilità.

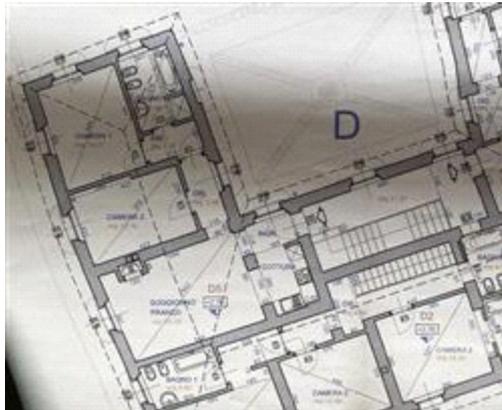
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, presentazione pratica edilizia per completamento opere e richiesta certificato di



agibilità: €2.500,00



Planimetria dell'U.I. approvata dal Comune La Valletta Brianza

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente in banca dati la scheda catastale (attualmente in corso di costruzione F/3)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo DOCFA - previa completamento opere edili

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale - DOCFA: €700,00
- Diritti catastali: €50,00

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

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

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (al rustico) posta al piano PRIMO senza ascensore, sita in Via Galbusera Bianca n.7 nel Comune di La Valletta Brianza, fa parte del complesso condominiale denominato "Borgo Galbusera Bianca - Casa del Fuoco".

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno pranzo con camino, due camere, un bagno.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, le parti di FINITURA NON SONO state TERMINATE e in dettaglio devono essere eseguite le seguenti lavorazioni:



- fornitura e posa in opera di porta d'ingresso;
- fornitura e posa della pavimentazione interna di tutti i locali e dei rivestimenti nel bagno e nella zona cottura;
- fornitura e posa dei sanitari nel bagno;
- fornitura e posa degli infissi interni;
- rasatura delle pareti e soffitti e tinteggiatura;
- completamento impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1507 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 7, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, pianerottolo e vano scala comuni, proprietà di terzi, prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709, mappale 1588 e prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709.

Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1507-1508/2- 1510/2 edificati su terreni fg 3 p.lle 30-38.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



*Prospetto*



*Prospetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montecchia e della Valle del Curone.





Vista aerea con individuazione del bene

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

eccellente

impianti tecnici:

ottimo

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

ottimo

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;



- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

### **Corpo A**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (al rustico) posta al piano PRIMO senza ascensore, sita in Via Galbusera Bianca n.7 nel Comune di La Valletta Brianza, fa parte del complesso condominiale denominato "Borgo Galbusera Bianca - Casa del Fuoco".

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno pranzo con camino, due camere, un bagno.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, le parti di FINITURA NON SONO state TERMINATE e in dettaglio devono essere eseguite le seguenti lavorazioni:

- fornitura e posa in opera di porta d'ingresso;
- fornitura e posa della pavimentazione interna di tutti i locali e dei rivestimenti nel bagno e nella zona cottura;
- fornitura e posa dei sanitari nel bagno;
- fornitura e posa degli infissi interni;
- rasatura delle pareti e soffitti e tinteggiatura;
- completamento impianto elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta a battente con doppi vetri realizzati in legno

ottimo

*infissi esterni:* persiane realizzati in legno

ottimo

*pavimentazione interna:* . ASSENTE

pessimo

*manto di copertura:* realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale (tetto ventilato) con coibentazione in sughero

buono

*pareti esterne:* costruite in muratura portante in blocchi di laterizio semipieni , il rivestimento è realizzato in intonaco coibente

buono

Delle Strutture:

*solai:* legno

buono

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare . DA COMPLETARE

mediocre

*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare. DA COMPLETARE. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo.

mediocre

*termico:* a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media

*condizionamento:* a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da

nella media



21 pozzi di geotermia verticali.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al rustico	89,00	x	100 %	=	89,00
<b>Totale:</b>	<b>89,00</b>				<b>89,00</b>



Cucina/soggiorno



Camera matrimoniale

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che l'immobile si presenta al rustico privo di tutti quegli elementi necessari per essere abitabile.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **270.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 270.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 270.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1510 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 5 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificata nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.la 38.

Immobile ristrutturato nel 2009.



Individuazione cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione del bene

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	4,80	x	100 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>4,80</b>				<b>4,80</b>





Ingresso cantina



Cantina

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

**POSTO AUTO DOPPIO**



## DI CUI AL PUNTO C

**posto auto doppio** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale. I posti auto dovranno essere legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il posto auto doppio in lunghezza ha altezza netta di 2,40 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1583 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi per due lati, corsello comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 26 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

Immobile ristrutturato nel 2009.



Individuazione posti auto

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.





Vista aerea con individuazione del bene

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

luminosità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale.

Il posto auto doppio in lunghezza ha altezza netta di 2,40 mt ed è pertinenziale all'appartamento.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posto auto coperto	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>





Corsello e ingresso



Posti auto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2019

### 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	appartamento	89,00	0,00	270.000,00	270.000,00
B	cantina	4,80	0,00	5.000,00	5.000,00
C	posto auto doppio	26,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>310.000,00 €</b>	<b>310.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 306.750,00**

#### 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: **€ 46.012,50**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 260.737,50**

data 04/11/2020

il tecnico incaricato  
ARCH. STEFANO POZZI

