



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Michaela Licini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

INVERNIZZI ANTONIO PIETRO

CF: NVRNNP51P11L022E
con studio in TACENO (LC) VIA ROMA 13
telefono: 0341880166
email: tacinvan@yahoo.it
PEC: antoniopietro.invernizzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASATENOVO, della superficie commerciale di **12.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4[^], superficie 2130, reddito agrario 5,50 €, reddito dominicale 6,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini del mapp. 342 da nord, in senso orario, fino a chiudere a nord: 175, 826,387,1507,1506
1) Il mappale 342, dal PGT di Casatenovo, è destinato a: Art. 48 F3 "Ambiti agricoli di interesse ambientale". 2) Il mappale 342 è unito al mappale 828, pure parte del medesimo lotto di vendita giudiziale.
- foglio 2 particella 826 (catasto terreni), superficie 3880, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 1) Il mappale 826 è accatastato come segue: a) mq. 3300 sono classificati come Seminativo di Cl. 4[^], R.D. € 10,23, R.A. € 8,52. b) mq. 530 sono classificati come Bosco di alto fusto, Cl. 1[^], R.A. € 0,18, R.D. € 1,50. 2) Il mappale 826 è unito al mapp. 342 pure parte del presente lotto di vendita giudiziale. 3) Il mappale 826, dal vigente PGT di Casatenovo, è destinato a: "Art. 48 F3 Ambiti di interesse ambientale".
- foglio 2 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4[^], superficie 700, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 1) Da nord in senso orario sino a chiudere a nord: 2148, 696, 301, 694, sino a chiudere con il mapp. 2148. 2) Il mapp. 695 è censito in Catasto come segue: a) Mq. 41 sono Seminativo di 4[^], R.D. € 0,13, R.A. € 0,20. b) Mq. 659 sono Bosco ad alto fusto, R.A. € 0,11, R.D. € 0,18. 2) Destinazione urbanistica dei mappale nel PGT di Casatenovo: "Art. 48 F4 Ambiti Boscati".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.720,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00
Data della valutazione:	21/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto, stipulato il 25/10/2000, con scadenza il 08/12/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Il contratto di affitto ex lege 03/05/1982, n. 203 è stato stipulato dalla Signora Galbusera Romana, proprietaria e l'Azienda agricola Brivio Fratelli, con sede a Missaglia in via San Francesco n. 16, p. i.v.a., - c.f. 01893510139

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/11/2014 a Lecco ai nn. 12290/1805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.012.320,46.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Gravante su terreni agricoli in comune di Casatenovo, censiti ai mappali seguenti: 243 - 695 - 826.

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare da Trib. di Lecco, notif. il 17/03/2022, trascritta il 23/03/2022 a Lecco ai nn. 4301/3068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Gravante sugli immobili al Catasto Terreni in Comune di Casatenovo, ai mappali 342, 695, 826

Domanda giudiziale, trascritta il 07/12/2022 a Lecco ai nn. 14465/1027, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Gravante sui seguenti mappali a Catasto terreni in Comune di Casatenovo: 342 - 695 - 822

Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 19/11/2012 a firma di Notaio Massimo Malvano di Monza ai nn. 3662/1975 di repertorio, trascritta il 26/11/2012 a Lecco ai nn. 15550/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile notaio massimo Malvano (Monza) del 19/11/2012, rep. 3662/1975.

Gavante sui seguenti terreni agricoli in Comune di Casatenovo: mapp. 342, mapp. 695 e mapp. 826.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I seguenti beni: Comune di CASATENOVO (LC) Italia:

- 1) Autorimessa in VIA SAN CARLO BORROMEO, 9 riportata nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.7 p.lla 257 sub. 3, ctg. C/6, classe 03, piano TE, metri quadri 64, r.c. Euro 297,48 già' Sezione Urbana CAS al Fl.7 p.lla 257 sub. 3 già' Prot. U.T.E. n.ro 371/3 del 1985;
- 2) Appartamento in VIA SAN CARLO BORROMEO, 9 riportato nel C.F. di CASATENOVO Sezione Urbana CB al Fl.7 p.lla 257 sub. 1, ctg. A/2, classe 03, piano TE-1°-3°, metri quadri 241, vani 10, r.c. Euro 1.007,09 già' Sezione Urbana CAS al Fl.7 p.lla 257 sub. 1 già' Prot. U.T.E. n.ro 371/1 del 1985, risultano di proprietà' di GALBUSERA ROMANA nata a CASATENOVO il 04/07/1954 C.F.GLBRMN54L44B943L per la quota di 1/1 di piena proprietà' a lei pervenuti da GALBUSERA ANGELO nato a CASATENOVO il 08/09/1919, in virtù' di atto di donazione accettata per notar FILIPPO CARLISI del 14/01/1995, rep. 95683/8223, trascritto presso la Conservatoria di Lecco addì' 10/02/1995 ai nn.1565/1139;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di dettagliato nel seguito

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione urbanistica per ognuno dei tre mappali è precisata nel corso di dimostrazione della detrmnazione di quello che il perito ritiene essere il più probabile valore attuale di mercato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASATENOVO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASATENOVINO, della superficie commerciale di **12.720,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4[^], superficie 2130, reddito agrario 5,50 €, reddito dominicale 6,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Confini del mapp. 342 da nord, in senso orario, fino a chiudere a nord: 175, 826,387,1507,1506
 1) Il mappale 342, dal PGT di Casatenovo, è destinato a: Art. 48 F3 "Ambiti agricoli di interesse ambientale". 2) Il mappale 342 è unito al mappale 828, pure parte del medesimo lotto di vendita giudiziale.
- foglio 2 particella 826 (catasto terreni), superficie 3880, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: 1) Il mappale 826 è accatastato come segue: a) mq. 3300 sono classificati come Seminativo di Cl. 4[^], R.D. € 10,23, R.A. € 8,52. b) mq. 530 sono classificati come Bosco di alto fusto, Cl. 1[^], R.A. € 0,18, R.D. € 1,50. 2) Il mappale 826 è unito al mapp. 342 pure parte del presente lotto di vendita giudiziale. 3) Il mappale 826, dal vigente PGT di Casatenovo, è destinato a: "Art. 48 F3 Ambiti di interesse ambientale".
- foglio 2 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 4[^], superficie 700, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: 1) Da nord in senso orario sino a chiudere a nord: 2148, 696, 301, 694, sino a chiudere con il mapp. 2148. 2) Il mapp. 695 è censito in Catasto come segue: a) Mq. 41 sono Seminativo di 4[^], R.D. € 0,13, R.A. € 0,20. b) Mq. 659 sono Bosco ad alto fusto, R.A. € 0,11, R.D. € 0,18. 2) Destinazione urbanistica dei mappale nel PGT di Casatenovo: "Art. 48 F4 Ambiti Boscati".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	12.720,00	x	100 %	=	12.720,00
Totale:	12.720,00				12.720,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Mappale 695: a) parte a seminativo di 4[^]: mq. 41,00 x €/mq. 8,00 = €. 328,00; b) parte a Bosco di alto fusto: mq. 659,00 x €/mq. 1,71 = € 1.126,89; ne consegue che il probabile valore attuale di mercato del mappale 695 è di € (328,00 + 1.126,89) = € 1.454,89.

Mappale 342 a Seminativo di 3[^], mq. 2.130,00 x €/mq. 8,00 = mq. 17.040,00.

Mappale 826: a) parte a Seminativo dj 4^: mq. 3.300,00 x €/mq. 8,00 = € 26.400,00; b) parte a Bosco di alto fusto di Cl. 1^: mq. 580 x €/mq. 1,71 = € 991,80.

I mappali 342 e 826 sono confinanti e costituiscono un unico appezzamento di terreno della superficie di mq (2.130,00 + 3.300,00 + 580,00) = mq. 6.010,00, del valore probabile attuale di mercato di € (17.040,00 + 26.400,00 + 991,90) = € 44.431,90.

Perciò il probabile valore complessivo attuale di mercato dei due appezzamenti disgiunti di terreno: a) quello composto dai due mappali 342 e 826 e b) quello diastinto al mappale 695, descritti in precedenza, tende ad € (1.455,88 + 44.431,90) € 45.887,78.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.887,78**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento e riduzione del valore in relazione allo stato dei terreni: essi non costituiscono un unico insieme, ma sono frazionati ed hanno qualità diseguali.	-3.887,78

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riferimento ai "Valori agricoli medi" determinati annualmente da apposita Commissione presso la Provincia di Lecco, specialmente finalizzata alla determinazione delle indennità di esproprio a privati in caso di mancato accordo sul prezzo dei beni che debbono essere acquisiti dalla P.A. per la realizzazione di opere pubbliche e di di pubblico interesse. Riferimento a pubblicazioni di operatori immobiliari che promuovono la compravendita di immobili con caratteristiche analoghe a quelle in esame e posti nello stesso intorno spaziale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	12.720,00	0,00	42.000,00	42.000,00
				42.000,00 €	42.000,00 €

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: **€ 42.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.000,00