



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AXA ASSICURAZIONI SPA

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

GIUDICE:  
dott. Edmondo Tota

CUSTODE:  
avv. Ilaria Guglielmana

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Claudio Paglia**

CF: PGLCLD93B07F133A  
con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3  
telefono: 0399241101  
fax: 0399240473  
email: [claudio.paglia@aristudio.it](mailto:claudio.paglia@aristudio.it)  
PEC: [claudio.paglia@geopec.it](mailto:claudio.paglia@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024

## LOTTO 1

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

**A** **terreno residenziale** a CASTELLO DI BRIANZA Via San Carlo SNC, della superficie commerciale di **17.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno inserito nel P.I.I. Columbè a destinazione residenziale. Il terreno si trova in posizione sovrastante rispetto all'abitato di Castello di Brianza, con orografia di naturale pendenza della collina e la proprietà ha già eseguito alcune opere per la canalizzazione e lo smaltimento delle acque piovane. Il PII Columbè ha una superficie territoriale complessiva pari a mq. 25.500,00; la superficie catastale degli immobili oggetto della presente procedura è pari a mq. 17.320,00. La volumetria edificabile, determinata con il medesimo rapporto, è quindi pari a circa mc. 3.565,00. La restante porzione dei terreni, oltre a cascina esistenti, sono inseriti nello stesso PII ma non oggetto della presente procedure, di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 420 (catasto terreni), sezione urbana A - BRIANZOLA, qualita/classe seminativo, superficie 11820, reddito agrario 39,68 €, reddito dominicale 42,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: mappale 435, strada consortile, mappale 427, altro foglio catastale su tre lati.
- foglio 9 particella 435 (catasto terreni), sezione urbana A - BRIANZOLA, porzione AA, qualita/classe prato, superficie 4200, reddito agrario 32,69 €, reddito dominicale 22,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0033874 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1820.1/2007)  
Coerenze: dell'intero mappale 435 da Nord in senso orario: strada consortile, mappale 420, altro foglio catastale, mappale 2286, mappale 687, mappale 756, strada consortile.
- foglio 9 particella 435 (catasto terreni), sezione urbana A - BRIANZOLA, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato, superficie 1350, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0033874 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1820.1/2007)  
Coerenze: dell'intero mappale 435 da Nord in senso orario: strada consortile, mappale 420, altro foglio catastale, mappale 2286, mappale 687, mappale 756, strada consortile.

Il terreno presenta una forma non regolare, un'orografia pendente, una tessitura prevalente prato ed essenze spontanee

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.320,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 207.840,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.664,00
Data della valutazione:	01/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
I terreni al momento del sopralluoghi erano liberi e non utilizzati.

## 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, stipulata il 24/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 7490 di repertorio, iscritta il 29/06/2022 a LECCO ai nn. 10722/1520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 145.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00

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

pignoramento, stipulata il 23/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 510 di repertorio, trascritta il 03/04/2024 a LECCO ai nn. 4987/3950, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2008), con atto stipulato il 17/07/2008 a firma di Pier Luigi Donegana ai nn. 196158/36942 di repertorio, registrato il 04/08/2008 a Lecco ai nn. 9792 serie 1T, trascritto il 04/08/2008 a Lecco ai nn. 13356/8705.

A seguire atto per trasferimento sede sociale a rogito del notaio dott. Luca Donegana di Lecco in data 01/12/2023 rep. 5722 racc. 4607, trascritto a Lecco in data 20/12/2023 ai nn. 19441/14797 con contestale messa in liquidazione della società.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 17/07/2008), con atto stipulato il 25/10/1978 a firma di Franco Panzeri ai nn. 8172/1123 di repertorio, registrato il 14/11/1978 a Lecco ai nn. 345 vol. 5084, trascritto il 16/11/1978 a Lecco ai nn. 8039/7161.

Si segnala atto per convenzione matrimoniale di separazione di beni a rogito in data 27 settembre 1985 n. 48298/3567 di rep.rio Notaio Dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono, trascritto a Lecco in data 28/10/1985 ai nn. 5975/8561.

## **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 del Consiglio Comunale n. 47 del 23/11/2020, l'immobile ricade in zona P.I.I. Columbè - Piano integrato di intervento in corso di attuazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Obiettivo dell'intervento è la revisione del Programma Integrato di Intervento denominato "PL Columbè" già compreso e definito nel Documento di Inquadramento per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28/07/2008. La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza. L'attuazione propone il recupero, mediante ristrutturazione urbanistica della cascina individuata con apposita dicitura negli allegati grafici, oltre al completamento del comparto con intervento edificatorio di residenza nel verde. Il planivolumetrico e le sezioni ambientali allegati alla presente scheda sono vincolanti. Il volume urbanistico è determinato al netto dei sottotetti e della cascina esistente. Il numero di piani fuori terra e le altezze, fanno espresso riferimento alle sezioni

ambientali della presente scheda urbanistica. Superficie territoriale St (mq) complessiva 25.500,00 mq. Volume urbanistico assegnato VU complessivo 5.250,00 mc. Rapporto di copertura RC (% di St) 30 % Altezza massima prevista Hmax 2 piani Destinazione principale Residenziale. N.B.: il PII Columbè ha perimetro che ricomprende altri terreni non oggetto della presente procedura e di proprietà di terzi. Per poter attuare il PII si dovrà acquisire il consenso coordinati di tutte le proprietà inserite nel perimetro del Piano. Si rimanda agli elaborati grafici allegati al PGT per le sezioni tipo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile al momento del sopralluogo era libero e non utilizzato. Le opere previste nel PII non sono mai iniziate e non risultano presentate Concessioni per edificare.

**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 CASTELLO DI BRIANZA VIA SAN CARLO SNC

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a CASTELLO DI BRIANZA Via San Carlo SNC, della superficie commerciale di **17.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno inserito nel P.I.I. Columbè a destinazione residenziale. Il terreno si trova in posizione sovrastante rispetto all'abitato di Castello di Brianza, con orografia di naturale pendenza della collina e la proprietà ha già eseguito alcune opere per la canalizzazione e lo smaltimento delle acque piovane. Il PII Columbè ha una superficie territoriale complessiva pari a mq. 25.500,00; la superficie catastale degli immobili oggetto della presente procedura è pari a mq. 17.320,00. La volumetria edificabile, determinata con il medesimo rapporto, è quindi pari a circa mc. 3.565,00. La restante porzione dei terreni, oltre a cascina esistenti, sono inseriti nello stesso PII ma non oggetto della presente procedure, di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 420 (catasto terreni), sezione urbana A - BRIANZOLA, qualita/classe seminativo, superficie 11820, reddito agrario 39,68 €, reddito dominicale 42,73 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984  
Coerenze: da Nord in senso orario: mappale 435, strada consortile, mappale 427, altro foglio catastale su tre lati.
- foglio 9 particella 435 (catasto terreni), sezione urbana A - BRIANZOLA, porzione AA, qualita/classe prato, superficie 4200, reddito agrario 32,69 €, reddito dominicale 22,78 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0033874 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1820.1/2007)

Coerenze: dell'intero mappale 435 da Nord in senso orario: strada consortile, mappale 420, altro foglio catastale, mappale 2286, mappale 687, mappale 756, strada consortile.

- foglio 9 particella 435 (catasto terreni), sezione urbana A - BRIANZOLA, porzione AB, qualita/classe seminativo arborato, superficie 1350, reddito agrario 4,88 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. LC0033874 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 1820.1/2007)

Coerenze: dell'intero mappale 435 da Nord in senso orario: strada consortile, mappale 420, altro foglio catastale, mappale 2286, mappale 687, mappale 756, strada consortile.

Il terreno presenta una forma non regolare, un'orografia pendente, una tessitura prevalente prato ed essenze spontanee

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PLIS Monte di Brianza ed Eremo di San Genesio.

SERVIZI

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 30 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 21 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno al momento del sopralluogo era libero e si rileva la presenza di essenze arboree spontanee. Si segnala in particolare la presenza di essenze arboree, quali arbusti, rovi e piccoli alberi lungo il confine a nord del compendio.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno a destinazione residenziale	17.320,00	x	100 %	=	17.320,00
<b>Totale:</b>	<b>17.320,00</b>				<b>17.320,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Castello di Brianza, Brianzola, Via Piave

Superfici principali e secondarie: 1100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 104,55 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 94,09 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Castello di Brianza, Caraverio, Via Valmara 16

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 165,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 148,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Dolzago, Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 2760

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 279.000,00 pari a 101,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 251.100,00 pari a 90,98 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione della superficie totale dei terreni si è utilizzata la superficie catastale riportata nelle visure catastali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dei terreni, la destinazione urbanistica, la difficoltà di attuazione del PII essendo le proprietà frazionate, l'orografia e, oltre ad altre caratteristiche peculiari delle particelle.

Nel valore unitario di stima si è tenuta in particolare considerazione la possibilità edificatoria e la difficoltà nella realizzazione del PII non avendo la totalità della proprietà. Si precisa nuovamente che il futuro aggiudicatario dovrà presentare le necessarie pratiche edilizie e discutere con l'Ufficio Tecnico le modalità di attuazione del PII. La valutazione tiene inoltre conto della necessità di realizzare una nuova strada di accesso a cura e spese del proponente.

La valutazione unitaria è stata eseguita in rapporto alla volumetria edificatoria possibile,

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17.320,00	x	12,00	=	<b>207.840,00</b>
-------------------------------	-----------	---	-------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 207.840,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 207.840,00</b>
---	----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione della superficie totale dei terreni si è utilizzata la superficie catastale riportata nelle visure catastali.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo comparativo analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la posizione dei terreni, la destinazione urbanistica, la difficoltà di attuazione del PII essendo le proprietà frazionate, l'orografia e, oltre ad altre caratteristiche peculiari delle particelle.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Castello di Brianza, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI) , ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e simili) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2024 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	17.320,00	0,00	207.840,00	207.840,00
				<b>207.840,00 €</b>	<b>207.840,00 €</b>

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: **€. 207.840,00**

**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: **€. 31.176,00**

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: **€. 176.664,00**

data 01/07/2024

il tecnico incaricato  
Claudio Paglia