



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

132/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
avv. SILVIA ANELO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

alessandra valsecchi

CF: VLSLSN65H65E507D
con studio in LECCO (LC) corso matteoti 38
telefono: 0341286216
email: alessandra.valsecchi@archiworld.it
PEC: alessandra.valsecchi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **8.875,00** mq per la quota di:

- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ente urbano, catastalmente, area agricola dal punto di vista urbanistico. Terreno di conformazione pianeggiante sul quale sono stati realizzati fabbricati agricoli (STALLA; TETTORIA; CASEIFICIO) e destinato in parte a piazzale di carico e scarico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 7100, indirizzo catastale: via SALVO D'ACQUISTO
Coerenze: PART132, PART 2671, STRADA COMUNALE DETTA DEL MAGLIO, PART 2672, PART 136, PART 137

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: assentiIl terreno

B terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **12.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli, pianeggianti non irrigui, a seminativo e prato stabile

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 710, reddito agrario 33,00 € reddito dominicale 31,17 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINE COMUNALE, PART 134, PART 136, STRADA DETTA DEL MAGLI, PART 1555, PART 1556
- foglio 9 particella 138 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 700, reddito agrario 253,00 € reddito dominicale 2,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: DIVISIONE (n. 4335.1/2006)
Coerenze: STRADA VICINALE DETTA DELLA VIGNA, PART 1556, PART 1555, STRADA DETTA DEL MAGLIO
- foglio 9 particella 138 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 80, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: DIVISIONE (n. 4335.1/2006)
Coerenze: STRADA VICINALE DETTA DELLA VIGNA, PART 1556, PART 1555, STRADA DETTA DEL MAGLIO
- foglio 9 particella 1556 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO U, superficie 300, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 21/06/1983 Voltura in atti dal 11/06/1994 Repertorio n.: 36757 Rogante: ANDREA FABI Sede: COMO Registrazione: Sede: COMO n: 1791 del 05/07/1983 (n. 9376.1/1983)
Coerenze: STRADA VICINALE DETTA DELLA VIGNA, PART 137, PART 138

- foglio 9 particella 1555 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4100, reddito agrario 19,06 € reddito dominicale 18,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: DIVISIONE (n. 4335.1/2006) Coerenze: PART 138, PART 137, STRADA DETTA DEL MAGLIO

Presenta una forma irregolare ma contigui, una tessitura prevalente argilloso medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile e seminativo ,Il terreno

C **ricovero animali** a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **2.427,97** mq per la quota di:

- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricati agricoli, rappresentati da stalla per bovine da latte, con sala di mungitura e deposito latte, fabbricato ad uso deposito macchine e attrezzature agricole con adiacente ex caseificio e tettoia in ferro per stabulazione di vacche in asciutta, manze e vitellame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 134 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 8.753,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO 13, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 10710 Rogante: PANZERI PAOLO Sede: LECCO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 24908.1/2006) Coerenze: PART132, PART 2671, STRADA COMUNALE DETTA DEL MAGLIO, PART 2672, PART 136, PART 137 La particella comprende anche la tetteria e il caseificio.

Immobile costruito nel 1980.

D **rustico** a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **297,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) L'EDIFICIO è STATO RISTRUTTURATO COMPLETAMENTE NEL 2006.

LA STRUTTURA VERTICALE è IN CEMENTO ARMATO, MENTRE QUELLA ORIZZONTALE IN LEGNO CON TRAVI, SU CUI È APPOGGIATO UN SEMPLICE ASSITO DI LEGNO. TETTO IN LEGNO, COPERTURA IN LATERIZIO E LATTONERIA IN RAME.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, -1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 136 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, consistenza 0, rendita 720,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190816 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 4336.4/2006) Situ Coerenze: PART 136.701, PART 134, PART 2672, PART 136.701

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **23.880,51 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 487.764,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 438.300,00
Data della valutazione:	07/08/2021

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 15/04/2019, con scadenza il 15/04/2034, registrato il 28/05/2019 a COMO ai nn. 1106 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1000 .

Gli immobili affittati alla:AZIENDA AGRICOLA NUOVA FATTORIA SAS di SINGH TALWINDER sono:

CT FG 9 PARTICELLE 137, 1556, 1555, 138

NCEU FG ROG/3 PARTICELLE 136.707, 134

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:

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 17/12/1998 a firma di CARLISI FILIPPO ai nn. 117209 di repertorio, trascritta il 31/12/1998 a COMO ai nn. 23461/16879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 130 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 87 are Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 131 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 34 are Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 132 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 44 are 50 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 134 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 35 are 80 centiare Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome LUIGIA Nata il 10/08/1928 a MERONE (CO) Sesso F Codice fiscale GLL LGU 28M50 F151 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome GALLI Nome GIANMARCO Nato il 20/02/1927 a COMO (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GMR 27B20 C933 P - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 3 In qualità di - Cognome GALLI Nome GIUSEPPE Nato il 08/03/1932 a MERONE (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GPP 32C08 F151 T - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 4 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 27/08/1983 a firma di MODESTO BOSISIO ai nn. 90024/28766 di repertorio, trascritta il 21/09/1983 a COMO ai nn. 12777/10093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a MAPPALE 134 INTERO (MQ 13580) ORA 134, 2671 E 2672

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 **volontaria** cancellata, stipulata il 21/10/1999 a firma di ANDREA FABI ai nn. 81178/23289 di repertorio, iscritta il 25/10/1999 a COMO ai nn. 21978/5917, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: £ 1.000.000.000.

Importo capitale: £ 500.000.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 134 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 35 are 80 centiare Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 130 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 87 are Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 131 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 34 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 132 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 44 are 50 centiare Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136/2 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza - Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 9 Particella 136 Subalterno 1 Natura X - FABBRICATO Consistenza.

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome MARCO LUIGI Nato il 20/02/1927 a COMO (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GMR 27B20 C933 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4 Soggetto n. 3 In qualità di - Cognome GALLI Nome GIUSEPPE Nato il 08/03/1932 a MERONE (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GPP 32C08 F151 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4 Soggetto n. 4 In qualità di - Cognome GALLI Nome LUIGIA Nata il 10/08/1928 a MERONE (CO) Sesso F Codice fiscale GLL LGU 28M50 F151 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/4

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 06/12/2001 a firma di ANDREA FABI ai nn. 87273/25045 di repertorio, iscritta il 11/12/2001 a COMO ai nn. 27437/6309, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: £ 700.000.000.

Importo capitale: £ 350.000.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 134 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 35 are 80 centiare Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 130 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 87 are Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 131 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 34 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 132 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 44 are 50 centiare Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno 2 Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza - Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 9 Particella 136 Subalterno 1 Natura X - FABBRICATO Consistenza -.

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome GIAN MARCO Nato il 20/02/1927 a COMO (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GMR 27B20 C933 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/4 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/4 Soggetto n. 3 In qualità di - Cognome GALLI Nome GIUSEPPE Nato il 08/03/1932 a MERONE (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GPP 32C08 F151 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/4 Soggetto n. 4 In qualità di - Cognome GALLI Nome LUIGIA Nata il 10/08/1928 a MERONE (CO) Sesso F Codice fiscale GLL LGU 28M50 F151 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/4 Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale

FATTORIA VAPORE AZ. AGR. GALLI S.S. Sede MERONE (CO) Codice fiscale 00823810130

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn. 10714/7026 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39757/8365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €1.400.000.

Importo capitale: €700.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1. Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6,5 vani POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7 vani POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1. Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 7 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are.

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome PURICELLI Nome MARIA PIA Nata il 24/08/1935 a CANTU' (CO) Sesso F Codice fiscale PRC MRP 35M64 B639 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/9

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 22/07/2008 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 196151/36937 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 a COMO ai nn. 23568/5147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: €800.000.

Importo capitale: €400.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1 Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1 Immobile n. 4 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 7 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto

TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 8 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno AA Natura T - TERRENO Consistenza 7 are Immobile n. 9 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno AB Natura T - TERRENO Consistenza 80 centiare Immobile n. 10 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 11 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are.

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2015 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 209142/845062 di repertorio, iscritta il 23/11/2015 a COMO ai nn. 26880/4462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €2.000.000.

Importo capitale: €1.000.000.

Durata ipoteca: 29 ANNI 11 MESI.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 5990 metri quadri Piano T Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 490 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 80 centiare Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 7 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1 Immobile n. 8 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1.

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome PURICELLI Nome MARIA PIA Nata il 24/08/1935 a CANTU' (CO) Sesso F Codice fiscale PRC MRP 35M64 B639 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1420 di repertorio, trascritta il 30/09/2020 a COMO ai nn. 21488/14844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 134 Subalterno -Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 71 are Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 5990 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 59 are 90 centiare Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 490 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 04 are 90 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 07 are 80 centiare Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 03 are Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano S1-T Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano 1 Immobile n. 7 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T-1 Immobile n. 8 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 05 are Unità negoziale n. 3 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 701 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 702 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - .

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE:- L'IMMOBILE NCEU SEZ. URB. ROG FG. 3 PART. 134 COSTITUISCE UN COMPLESSO CIELO/TERRA INSISTENTE SU AR EA CENSITA AL NCT SEZIONE DI ROGENO - PARTITA 1 FG. 9 PART. 134 ENTE URBANO DI MQ. 7100;- LE UNITA' NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUBB. 703 , 704 E 705 COSTITUISCONO UN FABBRICATO CIELO/TERRA INSISTENTE SU AREA CENSITA AL NCT SEZIONE DI ROGENO - PARTITA 1 FG. 9 PART. 136 ENTE URBANO DI MQ. 500 ED ALLE STESSE COMPETONO I SEGUENTI ENTI COMUNI:- NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUB. 701 B. C. N. C. (CORTILE COMUNE AI SUBALTERNI 703, 704, 705)- NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUB. 702 B. C. N. C. (SCALA, INGRESSO E RIPOSTIGLIO COMUNI AI SUBALTERNI 703 E 704);- IL TERRENO NCT FG. 9 PART. 138 E' CLASSATO COME PORZ. AA SEMINATIVO DI MQ. 700 E PORZ. AB BOSCO ALTO DI MQ. 80.

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:	€ 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A

TITOLO ONEROSO (dal 14/09/1989), con atto stipulato il 14/09/1989 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 91188 di repertorio, trascritto il 10/10/1989 a COMO ai nn. 16262/12143.

Il titolo è riferito solamente a CT mappale 134 intero (oggi 134, 2671, 2672)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 23/02/2002), con atto stipulato il 02/08/2002 a firma di UFFICIO REGISTO ERBA ai nn. 271/2002 di repertorio, trascritto il 02/07/2004 a COMO ai nn. 23531/12912.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 27 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno 2 Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza - Immobile n. 28 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 metri quadri Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 29 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 30 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N.1 P.1 N. civico - Immobile n. 31 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N.13 P.T.1 N. civico -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27 NUDA PROPRIETA', in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 190814/33081 di repertorio, trascritto il 27/02/2006 a COMO ai nn. 6994/4334.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 31 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N.13 P.T.1 N. civico -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di DONAZIONE ACCETTATA (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 190814/33081 di repertorio, trascritto il 27/02/2006 a COMO ai nn. 6994/4334.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7100 centiare Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 300 centiare Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4100 centiare Immobile n. 4 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 780 centiare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di DIVISIONE (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 190815/33082 di repertorio, trascritto il 27/02/2006 a COMO ai nn. 6995/4335.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7100 centiare Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 300 centiare Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4100 centiare Immobile n. 4 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 780 centiare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/27, in forza di DIVISIONE (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 190816/33083 di repertorio, trascritto il 27/02/2006 a COMO ai nn. 6996/4336.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7100 centiare Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 300 centiare Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4100 centiare Immobile n. 4 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 780 centiare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 23/10/2006), con atto stipulato il 23/10/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn.

10710/7024 di repertorio, trascritto il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39756/24908.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.

E LA CESSIONE VIENE STIPULATA PER IL PREZZO DI EURO 150.000,00 - CENTOCINQUANTAMILA CHE VERRA' PAGATO ENTRO LA DATA DEL 30 NOVEMBRE 2006 (SENZA ONERE DI INTERESSI) DALLA PARTE CESSIONARIA, COME QUESTA ESPRESSAMENTE SI OBBLIGA, ALLA PARTE CEDENTE CHE ACCETTA, UTILIZZANDO LA PROVVISATA DEL CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO DALLA STESSA PARTE CESSIONARIA CONTESTUALMENTE AL TITOLO QUI PRODOTTO CON LA "BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L." CON SEDE IN MILANO PIAZZA MEDAN. 4 LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO E DANNO ATTO CHE LA DOCUMENTAZIONE DELL'ISTITUTO MUTUANTE COSTITUIRA' PROVA DELL'EFFETTIVO ED AVVENUTO PAGAMENTO, CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE ESONERANDO IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 3 - 46 - 47 E 76 E SEGUENTI DEL T.U. IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI AL D.P.R.N. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000 LE PARTI, IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 35 COMMA 22 DEL D.L. 4 LUGLIO 2006 N. 223 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248, DICHIARARONO CHE PER LA STIPULA DEL TITOLO QUI PRODOTTO NON SI SONO AVVALSE DI UN MEDIATORE. PATTO SPECIALE LE PARTI, PER QUANTO POSSA OCCORRERE, RICHIAMANO IL CONTENUTO DELL'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7 GIUGNO 1980 N. 93 STIPULATO IN DATA 17 DICEMBRE 1998 N. 117209/10343 DI REP.RIO NOTAIO DOTT. FILIPPO CARLISI DI CASATENOVO, REGISTRATO A MERATE IN DATA 30 DICEMBRE 1998 AL N. 953 SERIE II - TRASCritto A COMO IN DATA 31 DICEMBRE 1998 AI NN. 23461/16879 PATTI E CONDIZIONI GENERALI GLI IMMOBILI DESCRITTI NEL TITOLO QUI PRODOTTO SI INTENDONO CEDUTI ED ACCETTATI, PER LA QUOTA DEDOTTA IN CONTRATTO, CON GLI ACCESSORI E PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO LIBERI DA QUALSIVOGLIA TRASCRIZIONE PASSIVA, PRIVILEGIO, IPOTECA O ALTRO ONERE REALE COME LA PARTE CEDENTE GARANTISCE PROMETTENDO GARANZIA PER OGNI EVIZIONE A NORMA DI LEGGE, AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI IPOTECHE ISCRITTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI COMO:- CON NOTA IN DATA 25 OTTOBRE 1999 AI NN. 21978/5917 A FAVORE DI "CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE S.P.A." ORA "BANCA INTESA S.P.A." - CON NOTA IN DATA 11 DICEMBRE 2001 AI NN. 27437/6309 A FAVORE DI "INTESABCI S.P.A" ORA "BANCA INTESA S.P.A" I CUI DEBITI VERRANNO ESTINTI CON IL RICAVATO DELLA CESSIONE E CHE LA PARTE CEDENTE SI IMPEGNA A CANCELLARE A PROPRIA CURA E SPESE NEL PIU' BREVE TERMINE POSSIBILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 23/02/2002 fino al 09/02/2006), con atto stipulato il 02/08/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO ERBA ai nn. 271/2002 di repertorio, trascritto il 02/07/2004 a COMO ai nn. 23531/12912.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7100 centiare Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 300 centiare Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4100 centiare Immobile n. 4 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 780 centiare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 23/02/2002 fino al 09/02/2006), con atto stipulato il 02/08/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO ERBA ai nn. 271/2002 di repertorio, trascritto il 02/07/2004 a COMO ai nn. 23531/12912.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7100 centiare Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 300 centiare Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 4100 centiare Immobile n. 4 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 780 centiare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 23/02/2002 fino al 09/02/2006), con atto stipulato il 02/08/2002 a firma di UFFICIO REGISTO ERBA ai nn. 271/2002 di repertorio, trascritto il 02/07/2004 a COMO ai nn. 23531/12912.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 31 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N.13 P.T.1 N. civico -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La mappa e la scheda catastale delle particelle 134, 136 e 2672 non risultano conformi allo stato di fatto, la difformità si riferisce ad una **NUOVA COSTRUZIONE** in parte anche difforme dalle pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale. Sono state rilevate le seguenti difformità di cui non si è reperita la documentazione negli archivi comunali:

1. nella particella 134 è stata realizzata una rampa per l'accesso ad un piano interrato
2. nelle particelle 134 e 2672 è presente un locale interrato direttamente collegato all'interrato entro il sedime della particella 136.

Si segnala in ogni caso che non è stata reperita la LA CE o DIA 47/99 NON è STATA REPERITA NELL'ARCHIVIO DEL COMUNE, variante CE 24/98, definita come RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO DA ADIBIRE A CASEIFICIO E NUOVA COSTRUZIONE DA ADIBIRE A SPACCIO

La **TETTOIA** risulta inserita nell'atto "SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" trascritta a COMO il 31/12/1998 a COMO ai nn. 23461/16879, ma non è stata reperita la pratica edilizia nell'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 13/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione capannone ad uso rimessa macchine agricole, presentata il 05/02/1982 con il n. 315 di protocollo, rilasciata il 01/06/1982 con il n. 13 di protocollo, agibilità del 21/10/1982 con il n. 13 di protocollo. ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE NOTAIO ANDREA FABI REISTRATO A COMO IL 11.03.1982 N 666 SERIE 2 - MANTENERE DESTINAZIONE FABBRICATO SUL MAPPALE 134 A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Concessione edilizia **N. 19/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO RECINZIONE, presentata il 15/05/1984 con il n. 1326 di protocollo, rilasciata il 19/05/1984

Autorizzazione edilizia **N. 35/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INSTALLAZIONE SILO PREFABBRICATO, presentata il 24/08/1984 con il n. 2331 di protocollo, rilasciata il 28/08/1984 con il n. 2351 di protocollo

Concessione edilizia **N. 38/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE STALLA, presentata il 24/05/1989 con il n. 1889 di protocollo, rilasciata il 21/03/1990, agibilità del 14/02/1992

Autorizzazione paesaggistica **N. 8290/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE STALLA, rilasciata il 21/02/1990 con il n. 8290 di protocollo

Concessione edilizia **N. 29/91 var 38/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 38/89 NUOVA COSTRUZIONE STALLA, presentata il 16/04/1991 con il n. 1486 di protocollo, rilasciata il 17/09/1991, agibilità del 14/02/1992

Autorizzazione paesaggistica N. **33240/91 var 8290/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/05/1991 con il n. 2215 di protocollo, rilasciata il 06/08/1991 con il n. 33240 di protocollo

Concessione edilizia N. **20/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE SILO AD USO AGRICOLO, presentata il 16/04/1993 con il n. 1554 di protocollo, rilasciata il 18/06/1993

Concessione edilizia N. **65/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO RURALE, presentata il 22/07/2021 con il n. 752 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **64/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 06/08/1982.
RINVIATA E SOSTITUITA CON LA PRATICA N. 64/83

Concessione edilizia N. **64/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 25/10/1983 con il n. 2517 di protocollo, rilasciata il 14/11/1983 con il n. 64 di protocollo

Concessione edilizia N. **19/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 15/05/1984 con il n. 1326 di protocollo, rilasciata il 19/05/1984 con il n. 19 di protocollo

Concessione edilizia N. **24/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO DA ADIBIRE A CASEIFICIO E NUOVA COSTRUZIONE DA ADIBIRE A SPACCIO, presentata il 17/06/1998, rilasciata il 13/04/1999 con il n. 24 di protocollo.
ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE NOTAIO FILIPPO CARLISI TRASCRITTO A COMO IL 31.12.1998 N 23461/16879 - VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE SUI MAPPALI 130, 131, 132, 134 FOGLIO 9 COMUNE DI MERONE

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **25/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE CE 24/98, CE 47/99 RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO DA ADIBIRE A CASEIFICIO E NUOVA COSTRUZIONE DA ADIBIRE A SPACCIO, presentata il 27/07/2021 con il n. 4309 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
LA CE o DIA 47/99 NON è STATA REPERITA NELL'ARCHIVIO DEL COMUNE

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **28/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE CANCELLO CARRAIO E POSA INSEGNA, presentata il 12/06/2006 con il n. 4631 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **43/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO PIANO COMPLETAMENTE INTERRATO, presentata il 21/08/2006 con il n. 6235 di protocollo.
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA 24/06 DEL 29/05/2006 RELATIVA ALLA FORMAZIONE DI LOCALI IN AMPLIAMENTO NELLOINTERRATO DESTINATI A CANTINA E RIPOSTIGLIO.

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **33/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COLLEGAMENTO PIANO INTERRATO, COPERURA ACCESSO AREA VENDITA, presentata il 30/06/2007 con il n. 4441 di protocollo.
VARIANTE ALLA DIA 43/2006 E ALLA DIA 24/06

Autorizzazione paesaggistica N. **321/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COLLEGAMENTO PIANO INTERRATO E COPERTURA ACCESSO AREA VENDITA, presentata il 21/12/2006 con il n. 5184 di protocollo, rilasciata il 04/06/2007 con il n. 2469 di protocollo

Autorizzazione scarico N. **09/11/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUTORIZZAZIONE SCARICO POZZO PERDENTE, presentata il 27/07/2021

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La mappa e la scheda catastale delle particelle 134, 136 e 2672 non risultano conformi allo stato di fatto, la difformità si riferisce ad una **NUOVA COSTRUZIONE** in parte anche difforme dalle pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale. Sono state rilevate le seguenti difformità di cui non si è reperita la documentazione negli archivi comunali:

1. nella particella 134 è stata realizzata una rampa per l'accesso ad un piano interrato
2. nelle particelle 134 e 2672 è presente un locale interrato direttamente collegato all'interrato entro il sedime della particella 136.

Il **RUSTICO** ha un interrato che non risulta accatastato, e i piani fuori terra risultano difformi da quanto è nella scheda catastale non essendo la stessa stata aggiornata dopo l'esecuzione dei lavori. Per poter identificare in maniera univoca l'immobile deve essere eseguito un aggiornamento del catasto con modifica della mappa e nuove schede che rilevino lo stato di fatto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra l'edificio accatastato come caseificio (particella 134) e la particella 136 è stata realizzata una rampa di accesso e una parte di locale interrato che è direttamente collegato alla parte di edificio interrato entro il sedime del fabbricato della particella 136

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verificare la necessità di Asservimento di altra superficie agricola, Permesso di costruire in sanatoria, Compatibilità paesaggistica e Aggiornamento mappa e scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- VEDI URBANISTICA Pratica edilizia, paesaggistica, aggiornamento catastale, escluso tributi comunali, catastali, sanzioni, IVA e atto di asservimento

Questa situazione è riferita solamente a alla parte di edificio interrato CONFORNITA' riferita solo a particella 134 categoria D10 (caseificio, stalla e tettoia).

La mappa e la scheda catastale non risultano conformi allo stato di fatto, nel senso che la difformità si riferisce ad una nuova costruzione difforme anche dalle pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale. La TETTOIA risulta inserita nell'atto "SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" trascritta a COMO il 31/12/1998 a COMO ai nn. 23461/16879, ma non è stata reperita la pratica edilizia nell'archivio comunale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra l'edificio accatastato come caseificio (particella 134) e la particella 136 è stata realizzata una rampa di accesso e una parte di locale interrato che è direttamente collegato alla parte di edificio interrato entro il sedime del fabbricato della particella 136

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verificare la necessità di Asservimento di altra superficie agricola, Permesso di costruire in sanatoria, Compatibilità paesaggistica e Aggiornamento mappa e scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- VEDI URBANISTICA Pratica edilizia, paesaggistica, aggiornamento catastale, escluso tributi comunali, catastali, sanzioni, IVA e atto di asservimento

Questa situazione è riferita solamente a alla parte di edificio interrato CONFORNITA' riferita solo a particella 134 categoria D10 (caseificio, stalla e tettoia).

Verificare la necessità di Asservimento di altra superficie agricola, Permesso di costruire in sanatoria,

Compatibilità paesaggistica e Aggiornamento mappa e scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tra l'edificio accatastato come caseificio (particella 134) e la particella 136 è stata realizzata una rampa di accesso e una parte di locale interrato che è direttamente collegato alla parte di edificio interrato entro il sedime del fabbricato della particella 136

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verificare la necessità di Asservimento di altra superficie agricola, Permesso di costruire in sanatoria, Compatibilità paesaggistica e Aggiornamento mappa e scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia, paesaggistica, aggiornamento catastale, escluso tributi comunali, catastali, sanzioni, IVA e atto di asservimento: €10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a alla parte di edificio interrato CONFORNITA' riferita solo a particella 134 categoria D10 (caseificio, stalla e tettoia).

La mappa e la scheda catastale non risultano conformi allo stato di fatto, la difformità si riferisce ad una nuova costruzione che oltre a non essere catastalmente identificata risulta anche difforme dalle pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROGENO VIA SALVO D'ACQUISTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **8.875,00** mq per la quota di:

- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Ente urbano, catastalmente, area agricola dal punto di vista urbanistico. Terreno di conformazione pianeggiante sul quale sono stati realizzati fabbricati agricoli (STALLA; TETTORIA; CASEIFICIO) e destinato in parte a piazzale di carico e scarico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 7100, indirizzo catastale: via SALVO D'ACQUISTO
Coerenze: PART132, PART 2671, STRADA COMUNALE DETTA DEL MAGLIO, PART 2672, PART 136, PART 137

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NOTA: area non servita da fognatura e depurazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sulla particella 134 grava un diritto di servitù di elettrodotto coattivo dal 1983

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ENTE URBANO	7.100,00	x	125 %	=	8.875,00
Totale:	7.100,00				8.875,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(30/07/2021)

Domanda: Inesistente

Offerta: inesistente

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 10,00

Note: Il mercato agricolo nella zona è stagnante

VAM (01/08/2021)

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 8,00

Note: VALORE AGRICOLO MEDIO al mq anno 2019 per la regione considerata per un prato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scheda catastale dei fabbricati non comprende l'area urbana, l'area, che è comunque area agricola dai punti di vista urbanistico, accresce il valore dell'intera particella per l'utilizzo cui è destinata, si ritiene quindi che l'indice di omogeneizzazione della superficie rispetto al valore del terreno agricolo sia pari al 125%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.875,00 x 8,00 = **71.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.000,00**

BENI IN ROGENO VIA SALVO D'ACQUISTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **12.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli, pianeggianti non irrigui, a seminativo e prato stabile

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 710, reddito agrario 33,00 € reddito dominicale 31,17 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CONFINE COMUNALE, PART 134, PART 136, STRADA DETTA DEL MAGLI, PART 1555, PART 1556
- foglio 9 particella 138 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 700, reddito agrario 253,00 € reddito dominicale 2,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: DIVISIONE (n. 4335.1/2006)
Coerenze: STRADA VICINALE DETTA DELLA VIGNA, PART 1556, PART 1555, STRADA DETTA DEL MAGLIO
- foglio 9 particella 138 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe BOSCO ALTO, superficie 80, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: DIVISIONE (n. 4335.1/2006)
Coerenze: STRADA VICINALE DETTA DELLA VIGNA, PART 1556, PART 1555, STRADA DETTA DEL MAGLIO
- foglio 9 particella 1556 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO U, superficie 300, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 21/06/1983 Voltura in atti dal 11/06/1994 Repertorio n.: 36757 Rogante: ANDREA FABI Sede: COMO Registrazione: Sede: COMO n: 1791 del 05/07/1983 (n. 9376.1/1983)
Coerenze: STRADA VICINALE DETTA DELLA VIGNA, PART 137, PART 138
- foglio 9 particella 1555 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4100, reddito agrario 19,06 € reddito dominicale 18,00 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: DIVISIONE (n. 4335.1/2006)
Coerenze: PART 138, PART 137, STRADA DETTA DEL MAGLIO

Presenta una forma irregolare ma contigui, una tessitura prevalente argilloso medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: pianeggianti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato stabile e seminativo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NOTA: area non servita da fognatura e depurazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Terreni agricoli, pianeggianti non irrigui, a seminativo e prato stabile,	12.280,00	x	100 %	=	12.280,00
Totale:	12.280,00				12.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(30/07/2021)

Domanda: Inesistente

Offerta: inesistente

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 10,00

Note: Il mercato agricolo nella zona è stagnante

VAM (01/08/2021)

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 8,00

Note: VALORE AGRICOLO MEDIO al mq anno 2019 per la regione considerata per un prato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.280,00 x 8,00 = **98.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.240,00**

BENI IN ROGENO VIA SALVO D'ACQUISTO

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO C

ricovero animali a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **2.427,97** mq per la quota di:

- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

OSCURATO ***

Fabbricati agricoli, rappresentati da stalla per bovine da latte, con sala di mungitura e deposito latte, fabbricato ad uso deposito macchine e attrezzature agricole con adiacente ex caseificio e tettoia in ferro per stabulazione di vacche in asciutta, manze e vitellame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 134 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 8.753,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO 13, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 10710 Rogante: PANZERI PAOLO Sede: LECCO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 24908.1/2006) Coerenze: PART132, PART 2671, STRADA COMUNALE DETTA DEL MAGLIO, PART 2672, PART 136, PART 137 La particella comprende anche la tetteria e il caseificio.

Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NOTA: area non servita da fognatura e depurazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

luminosità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

STALLA realizzata alla fine degli anni 80, con pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio, copertura in tegole, canali di gronada in rame, pavimento in cemento grigliato atto alla stabulazione libera delle vacche da latte, con annessa sala di mungitura con 12 poste, bagno, ufficio, sala latte. Il fabbricato presenta scarsa manutenzione e nella copertura sono presenti alcune aperture dovute alla mancanza delle tegole.

CASEIFICIO realizzato agli inizi degli anni 80 Capannone in pilastri in c.a, con tamponamenti in blocchetti di cemento, pavimento in cemento e copertura in eternit, adibito in parte a deposito attrezzi e ricovero macchine agricole e scorte aziendali, presenta ancora in parte al piano terreno ed al piano rialzato i locali prima utilizzati per la produzione e conservazione dei prodotti del caseificio. La scarsa manutenzione ha generato delle infiltrazioni dal tetto e il deperimento delle finiture nel complesso..

TETTOIE in profilati di ferro con copertura in fibrocemento, poste su due livelli, con muro in cemento a sostegno del terrapieno posto sul lato ovest della costruzione. stato di manutenzione nella media.

Sui terreni di proprietà mancano le vasche di raccolta dei liquami e la trincea per gli insilati del mais e delle foraggere, gli stessi sono presenti, ma realizzati in terreni contigui di proprietà terzi. Tali terreni erano di proprietà della famiglia Galli, ma ceduti nel corso delle successioni e divisioni..

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

STALLA	1.304,25	x	100 %	=	1.304,25
SALA MUNGITURA E ANNESSI	256,20	x	60 %	=	153,72
CASEIFICIO	630,00	x	100 %	=	630,00
TETTOIA	680,00	x	50 %	=	340,00
Totale:	2.870,45				2.427,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM (01/08/2021)

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 8,00

Note: VALORE AGRICOLO MEDIO al mq anno 2019 per la regione considerata per un prato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le misure per il calcolo delle superfici sono state rilevate dai disegni depositati in comune e dalla scheda catastale. Tenuto conto della vetustà dei fabbricati (30/40 anni) e dello scarso livello di manutenzione si attribuisce un valore di €/mq 120, alla stalla e gli altri fabbricati hanno indici parametrati rispetto alla stessa in funzione del volume.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.427,97 x 150,00 = **364.195,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SMALTIMENTO ETERNIT	-60.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 304.195,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 304.195,50**

BENI IN ROGENO VIA SALVO D'ACQUISTO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO D

rustico a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **297,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO è STATO RISTRUTTURATO COMPLETAMENTE NEL 2006.

LA STRUTTURA VERTICALE è IN CEMENTO ARMATO, MENTRE QUELLA ORIZZONTALE IN LEGNO CON TRAVI, SU CUI È APPOGGIATO UN SEMPLICE ASSITO DI LEGNO. TETTO IN LEGNO, COPERTURA IN LATERIZIO E LATTONERIA IN RAME.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, -1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 136 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, consistenza 0, rendita 720,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190816 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 4336.4/2006) Situ Coerenze: PART 136.701, PART 134, PART 2672, PART 136.701

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NOTA: area non servita da fognatura e depurazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	132,24	x	100 %	=	132,24
PIANO PRIMO	132,24	x	100 %	=	132,24
PIANO INTERRATO	132,24	x	25 %	=	33,06
Totale:	396,72				297,54

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: 01/08/2021

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=1&idTipologia\[0\]=11&fkRegione=lom&idProvincia=LC&lat=45.776982&lng=9.288855&zoom=14&idAnnuncio=76804292&type=ad](https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=1&idTipologia[0]=11&fkRegione=lom&idProvincia=LC&lat=45.776982&lng=9.288855&zoom=14&idAnnuncio=76804292&type=ad)

Descrizione: CASCINA CON TERRENO

, IN ZONA TRANQUILLA E NEL VERDE, CASEGGIATO

CON 4.000 MQ DI TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 168.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 134.400,00 pari a 672,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2021

Fonte di informazione: [https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=1&idTipologia\[0\]=11&fkRegione=lom&idProvincia=LC&lat=45.776982&lng=9.288855&zoom=14&idAnnuncio=88459505&type=ad](https://www.immobiliare.it/search-map/?idContratto=1&idCategoria=1&idTipologia[0]=11&fkRegione=lom&idProvincia=LC&lat=45.776982&lng=9.288855&zoom=14&idAnnuncio=88459505&type=ad)

Descrizione: RUSTICO completamente indipendente DI 300 MQ CON 6000 MQ DI TERRENO AGRICOLO PIANEGGIANTE, in zona tranquilla e soliva. TETTO RIFATTO, STRUTTURA OK

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 245.000,00 pari a 816,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 196.000,00 pari a 653,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie è stato fatto rilevando le misure dalla scheda catastale.

Il mercato immobiliare risulta essere ancora stagnante nella zona, in particolare per quanto riguarda i fabbricati agricoli.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 297,54 x 500,00 = **148.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.770,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.770,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per i casi in oggetto, non trovando alcuna compravendita inerente la stessa tipologia di immobili nelle banche dati e scarse offerte di vendita nel territorio anche per gli immobili, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è iproceduto ad intervistare tecnici agronomi della zona per individuare i valori unitari, raffrontandoli con i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (ultima pubblicazione 2019).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO E COMO, ufficio tecnico di ROGENO, osservatori del mercato immobiliare LECCO, ed inoltre: IMPRENDITORI AGRICOLI DELLA ZONA, PROFESSIONISTI AGRONOMI OPERANTI NEL TERRITORIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.875,00	0,00	71.000,00	71.000,00
B	terreno agricolo	12.280,00	0,00	98.240,00	98.240,00
C	ricovero animali	2.427,97	0,00	304.195,50	304.195,50
D	rustico	297,54	0,00	148.770,00	148.770,00
				622.205,50 €	622.205,50 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€ 124.441,10
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 10.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 487.764,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 48.776,44
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:	€ 687,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 438.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **453,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO è STATO RISTRUTTURATO COMPLETAMENTE NEL 2006.

LA STRUTTURA VERTICALE è IN CEMENTO ARMATO, MENTRE QUELLA ORIZZONTALE IN LEGNO CON TRAVI, SU CUI È APPOGGIATO UN SEMPLICE ASSITO DI LEGNO. TETTO IN LEGNO, COPERTURA IN LATERIZIO E LATTONERIA IN RAME.

NON è PRESENTE ALCUN TIPO DI IMPIANTO NE' I SERRAMENTI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, -1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 136 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 278,63 Euro, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190816 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 4336.4/2006) Situ Coerenze: PART 136.701, PART 136.702
- foglio 3 particella 136 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, classe 2, consistenza 154 mq, rendita 300,06 Euro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190816 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 4336.4/2006) Situ Coerenze: PROSPETTO PART136.701, PART 136.702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

B terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO per la quota di:

- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'AREA DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 134, RISULTA UN RELIQUATO, STACCATO DALLE AREE COLTIVATE E ORMAI IN USO COME GIARDINO AL FABBRICATO RESIDENZIALE

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2672 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 490, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da L'ENTE URBANO NON HA INTESAZIONE, MA DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 134 - FRAZIONAMENTO DEL 29/10/2001PROT 126399
Coerenze: PART 2670, PART 130, STRADA DETTA DEL MAGLIO, PART 134
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190814 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4334.6/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 4335.4/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2006 Nota

presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 10710 Rogante: PANZERI PAOLO Sede: LECCO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 24908.1/2006)

Presenta una forma triangolareIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	453,83 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 226.917,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 204.000,00
Data della valutazione:	07/08/2021

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn. 10714/7026 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39757/8365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €1.400.000.

Importo capitale: €700.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1. Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani

POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1. Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 7 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are.

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome PURICELLI Nome MARIA PIA Nata il 24/08/1935 a CANTU' (CO) Sesso F Codice fiscale PRC MRP 35M64 B639 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/9

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2015 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 209142/845062 di repertorio, iscritta il 23/11/2015 a COMO ai nn. 26880/4462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €2.000.000.

Importo capitale: €1.000.000.

Durata ipoteca: 29 ANNI 11 MESI.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 5990 metri quadri Piano T Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 490 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 80 centiare Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 7 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1 Immobile n. 8 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1.

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome PURICELLI Nome MARIA PIA Nata il 24/08/1935 a CANTU' (CO) Sesso F Codice fiscale PRC MRP 35M64 B639 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/9

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn. 10714/7026 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39757/8365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €1.400.000.

Importo capitale: €700.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1. Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7 vani POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1. Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 7 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are.

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome PURICELLI Nome MARIA PIA Nata il 24/08/1935 a CANTU' (CO) Sesso F Codice fiscale PRC MRP 35M64 B639 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1420 di repertorio, trascritta il 30/09/2020 a COMO ai nn. 21488/14844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 134 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 71 are Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 5990 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 59 are 90 centiare Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 490 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 04 are 90 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 07 are 80 centiare Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Foglio 9

Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 03 are Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano S1-T Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano 1 Immobile n. 7 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T-1 Immobile n. 8 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 05 are Unità negoziale n. 3 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 701 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 702 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - .

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE:- L'IMMOBILE NCEU SEZ. URB. ROG FG. 3 PART. 134 COSTITUISCE UN COMPLESSO CIELO/TERRA INSISTENTE SU AR EA CENSITA AL NCT SEZIONE DI ROGENO - PARTITA 1 FG. 9 PART. 134 ENTE URBANO DI MQ. 7100;- LE UNITA' NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUBB. 703 , 704 E 705 COSTITUISCONO UN FABBRICATO CIELO/TERRA INSISTENTE SU AREA CENSITA AL NCT SEZIONE DI ROGENO - PARTITA 1 FG. 9 PART. 136 ENTE URBANO DI MQ. 500 ED ALLE STESSE COMPETONO I SEGUENTI ENTI COMUNI:- NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUB. 701 B. C. N. C. (CORTILE COMUNE AI SUBALTERNI 703, 704, 705)- NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUB. 702 B. C. N. C. (SCALA, INGRESSO E RIPOSTIGLIO COMUNI AI SUBALTERNI 703 E 704);- IL TERRENO NCT FG. 9 PART. 138 E' CLASSATO COME PORZ. AA SEMINATIVO DI MQ. 700 E PORZ. AB BOSCO ALTO DI MQ. 80.

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni NCEU sez. urb. ROG fg. 3 part. 2671 e part. 2672 risultano catastalmente ancora intestati alla signora GALLI Luigia limitatamente alla quota di 9/27 (ovvero 1/3) di piena proprietà, per errata intestazione giusta costituzione del 2 febbraio 2006 protocollo n.LC0010504 (n.196.1/2006).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/27, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 23/02/2002), con atto stipulato il 02/08/2002 a firma di UFFICIO REGISTO ERBA ai nn. 271/2002 di repertorio, trascritto il 02/07/2004 a COMO ai nn. 23531/12912.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 27 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno 2 Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza - Immobile n. 28 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 metri quadri Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 29 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 30 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3 vani POPOLARE Indirizzo

FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N.1 P.1 N. civico - Immobile n. 31 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D1 - OPIFICI Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N.13 P.T.1 N. civico -

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/27, in forza di DONAZIONE (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 190814/33081 di repertorio, trascritto il 27/02/2006 a COMO ai nn. 6994/4334.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 27 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno 2 Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza - Immobile n. 28 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 metri quadri Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 29 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 30 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N.1 P.1 N. civico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/27, in forza di DONAZIONE (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 190816/33083 di repertorio, trascritto il 27/02/2006 a COMO ai nn. 6996/4336.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 27 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno 2 Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza - Immobile n. 28 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 metri quadri Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 29 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 30 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N.1 P.1 N. civico

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 23/10/2006), con atto stipulato il 23/10/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn. 10710/7024 di repertorio, trascritto il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39756/24908.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.

E LA CESSIONE VIENE STIPULATA PER IL PREZZO DI EURO 150.000,00 - CENTOCINQUANTAMILA CHE VERRA' PAGATO ENTRO LA DATA DEL 30 NOVEMBRE 2006 (SENZA ONERE DI INTERESSI) DALLA PARTE CESSIONARIA, COME QUESTA ESPRESSAMENTE SI OBBLIGA, ALLA PARTE CEDENTE CHE ACCETTA, UTILIZZANDO LA PROVVISORIA DEL CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO DALLA STESSA PARTE CESSIONARIA CONTESTUALMENTE AL TITOLO QUI PRODOTTO CON LA "BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L." CON SEDE IN MILANO PIAZZA MEDAN. 4 LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO E DANNO ATTO CHE LA DOCUMENTAZIONE DELL'ISTITUTO MUTUANTE COSTITUIRA' PROVA DELL'EFFETTIVO ED AVVENUTO PAGAMENTO, CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE ESONERANDO IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 3 - 46 - 47 E 76 E SEGUENTI DEL T.U. IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI AL D.P.R.N. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000 LE PARTI, IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 35 COMMA 22 DEL D.L. 4 LUGLIO 2006 N. 223 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248, DICHIARARONO CHE PER LA STIPULA DEL TITOLO QUI PRODOTTO NON SI SONO AVVALSE DI UN MEDIATORE. PATTO SPECIALE LE PARTI, PER QUANTO POSSA OCCORRERE, RICHIAMANO IL CONTENUTO DELL'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7 GIUGNO 1980 N. 93 STIPULATO IN DATA 17 DICEMBRE 1998 N.

117209/10343 DI REP.RIO NOTAIO DOTT. FILIPPO CARLISI DI CASATENOVO, REGISTRATO A MERATE IN DATA 30 DICEMBRE 1998 AL N. 953 SERIE II - TRASCRITTO A COMO IN DATA 31 DICEMBRE 1998 AI NN. 23461/16879 PATTI E CONDIZIONI GENERALI GLI IMMOBILI DESCRITTI NEL TITOLO QUI PRODOTTO SI INTENDONO CEDUTI EDACCETTATI, PER LA QUOTA DEDOTTA IN CONTRATTO, CON GLI ACCESSORI E PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO LIBERI DA QUALSIVOGLIA TRASCRIZIONE PASSIVA, PRIVILEGIO, IPOTECA O ALTRO ONERE REALE COME LA PARTE CEDENTE GARANTISCE PROMETTENDO GARANZIA PER OGNI EVIZIONE A NORMA DI LEGGE, AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI IPOTECHE ISCRITTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI COMO:- CON NOTA IN DATA 25 OTTOBRE 1999 AI NN. 21978/5917 A FAVORE DI "CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A." ORA "BANCA INTESA S.P.A." - CON NOTA IN DATA 11 DICEMBRE 2001 AI NN. 27437/6309 A FAVORE DI "INTESABCI S.P.A" ORA "BANCA INTESA S.P.A" I CUI DEBITI VERRANNO ESTINTI CON IL RICAVATO DELLA CESSIONE E CHE LA PARTE CEDENTE SI IMPEGNA A CANCELLARE A PROPRIA CURA E SPESE NEL PIU'BREVE TERMINE POSSIBILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/27, in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 23/02/2002 fino al 09/02/2006), con atto stipulato il 02/08/2002 a firma di UFFICIO REGISTRO ERBA ai nn. 271/2002 di repertorio, trascritto il 02/07/2004 a COMO ai nn. 23531/12912.

Il titolo è riferito solamente a Immobile n. 27 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno 2 Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza - Immobile n. 28 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 metri quadri Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 29 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 2 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N. civico - Immobile n. 30 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana CAS Foglio 3 Particella 136 Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3 vani POPOLARE Indirizzo FRAZIONE VAPORE(MAGLIO) N.1 P.1 N. civico

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La mappa e la scheda catastale delle particelle 134, 136 e 2672 non risultano conformi allo stato di fatto, la difformità si riferisce ad una NUOVA COSTRUZIONE in parte anche difforme dalle pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale. Sono state rilevate le seguenti difformità di cui non si è reperita la documentazione negli archivi comunali:

nella particella 134 è stata realizzata una rampa per l'accesso ad un piano interrato

nelle particelle 134 e 2672 è presente un locale interrato direttamente collegato all'interrato entro il sedime della particella 136.

Il RUSTICO ha un interrato che non risulta accatastato, e i piani fuori terra risultano difformi da quanto è nella scheda catastale.non essendo la stessa stata aggiornata dopo l'esecuzione dei lavori. Per poter identificare in maniera univoca l'immobile deve essere eseguito un aggiornamento del catasto con modifica della mappa e nuove schede che rilevino lo stato di fatto.

Si segnala in ogni caso che non è stata reperita la LA CE o DIA 47/99 NON è STATA REPERITA NELL'ARCHIVIO DEL COMUNE, variante CE 24/98, definita come RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO DA ADIBIRE A CASEIFICIO E NUOVA COSTRUZIONE DA ADIBIRE A SPACCIO

La TETTOIA risulta inserita nell'atto "SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" trascritta a COMO il 31/12/1998 a COMO ai nn. 23461/16879, ma non è stata reperita la pratica edilizia nell'archivio comunale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **56/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO PIANO COMPLETAMENTE INTERRATO, presentata il 22/11/2007 con il n. 7687 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica N. **321/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COLLEGAMENTO PIANO INTERRATO E COPERTURA ACCESSO AREA VENDITA, presentata il 21/12/2006 con il n. 5184 di protocollo, rilasciata il 04/06/2007 con il n. 2469 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **33/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COLLEGAMENTO PIANO INTERRATO, COPERURA ACCESSO AREA VENDITA, presentata il 30/06/2007 con il n. 4441 di protocollo.
VARIANTE ALLA DIA 43/2006 E ALLA DIA 24/06

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **43/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO PIANO COMPLETAMENTE INTERRATO, presentata il 21/08/2006 con il n. 6235 di protocollo.
VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA DIA 24/06 DEL 29/05/2006 RELATIVA ALLA FORMAZIONE DI LOCALI IN AMPLIAMENTO NELLOINTERRATO DESTINATI A CANTINA E RIPOSTIGLIO.

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **28/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE CANCELLO CARRAIO E POSA INSEGNA, presentata il 12/06/2006 con il n. 4631 di protocollo

Concessione edilizia N. **64/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 25/10/1983 con il n. 2517 di protocollo, rilasciata il 14/11/1983 con il n. 64 di protocollo

Concessione edilizia N. **19/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 15/05/1984 con il n. 1326 di protocollo, rilasciata il 19/05/1984 con il n. 19 di protocollo

Concessione edilizia N. **64/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 06/08/1982.
RINVIATA E SOSTITUITA CON LA PRATICA N. 64/83

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scheda catastale della particelle 136 non risulta conformi allo stato di fatto, la difformità si riferisce ad una **NUOVA COSTRUZIONE** entro il sedime del frabbricato:

1. interrato
2. sottotetto

Inoltre la distribuzione interna dei locali non corrisponde allo stato costruito.

In parte lo stato di fatto non corrisponde a quanto denunciato al comune, ma si segnala in ogni caso che non è stata reperita nell'archivio del comune la LA CE o DIA 47/99, variante CE 24/98,

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella documentazione reperita si evidenziano alcune difformità rispetto a quanto realizzato, in particolare per il recupero del sottotetto e la disposizione interna dei locali. Si evidenzia che nell'archivio comunale non sono stati reperiti tutte le pratiche che risultano dal protocollo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia, paesaggistica, aggiornamento catastale, escluso tributi comunali, catastali, sanzioni, IVA: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano interrato e il piano sottotetto non sono accatastati, la distribuzione dei locali non corrisponde a quanto reperito nell'archivio delle pratiche comunali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo e aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- VEDI URBANISTICA Pratica edilizia, paesaggistica, aggiornamento catastale, escluso tributi comunali, catastali, sanzioni, IVA e atto di asservimento

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ROGENO VIA SALVO D'ACQUISTO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **453,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'EDIFICIO è STATO RISTRUTTURATO COMPLETAMENTE NEL 2006.

LA STRUTTURA VERTICALE è IN CEMENTO ARMATO, MENTRE QUELLA ORIZZONTALE IN LEGNO CON TRAVI, SU CUI È APPOGGIATO UN SEMPLICE ASSITO DI LEGNO. TETTO IN LEGNO, COPERTURA IN LATERIZIO E LATTONERIA IN RAME.

NON È PRESENTE ALCUN TIPO DI IMPIANTO NE' I SERRAMENTI.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, -1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 136 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, classe 2, consistenza 133 mq, rendita 278,63 Euro, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190816 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 4336.4/2006) Situ Coerenze: PART 136.701, PART 136.702
- foglio 3 particella 136 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana ROG, classe 2, consistenza 154 mq, rendita 300,06 Euro, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190816 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 4336.4/2006) Situ Coerenze: PROSPETTO PART136.701, PART 136.702

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NOTA: area non servita da fognatura e depurazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
INTERRATO	175,56	x	25 %	=	43,89
PIANO TERRA	141,36	x	100 %	=	141,36
PIANO 1	141,36	x	100 %	=	141,36
PIANO MANSARDA	141,36	x	90 %	=	127,22
Totale:	599,64				453,83

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: 01/08/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/85111052/>

Descrizione: In zona residenziale ma a due passi dalla MILANO/LECCO proponiamo una porzione di corte semi indipendente su più livelli abitativi collegati da doppia scala interna e composti da appartamento bilocale al piano terra, con soggiorno angolo cottura e ca

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.170,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 159.200,00 pari a 936,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2021

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/87714866/>

Descrizione: porzione di casa da riattare con giardino privato. L'immobile, disposto su due livelli, necessita un importante intervento di ristrutturazione

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 110.400,00 pari a 613,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/08/2021)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

FIMAA (31/12/2020)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: RESIDENZIALE RECENTE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo della superficie è stato fatto rilevando le misure dell'ingombro dell'immiabile dalla scheda catastale poichè la scheda catastale non rispecchia lo stato realizzato, pertanto la superficie riportata in visura non è coerente con la realtà.

L'edificio risulta al rustico e per il completamento si considera un valore di circa €/mq 600

Il mercato immobiliare risulta essere ancora stagnante nella zona, inoltre la prossimità all'area agricola fa risultare l'immobile scarsamente appetibile per il mercato allargato ma di utilità per la residenza del conduttore del fondo agricolo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 453,83 x 500,00 = **226.917,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 226.917,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 226.917,00**

BENI IN ROGENO VIA SALVO D'ACQUISTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO per la quota di:

- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'AREA DERIVANTE DAL FRAZIONAMENTO DEL MAPPALE 134, RISULTA UN RELIQUATO, STACCCATO DALLE AREE COLTIVATE E ORMAI IN USO COME GIARDINO AL FABBRICATO RESIDENZIALE

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2672 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 490, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da L'ENTE URBANO NON HA INTESTAZIONE, MA DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 134 - FRAZIONAMENTO DEL 29/10/2001PROT 126399
Coerenze: PART 2670, PART 130, STRADA DETTA DEL MAGLIO, PART 134
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190814 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4334.6/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO
Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 4335.4/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 10710 Rogante: PANZERI PAOLO Sede: LECCO
Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 24908.1/2006)

Presenta una forma triangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NOTA: area non servita da fognatura e depurazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

è PRESENTE UNA RECINZIONE CON UN MURETTO E UNA CANCELLATA IN FERRO, UNA SIEPE IN LAUROCERASO E ALCUNI ALBERI .

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM (01/08/2021)

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 8,00

Note: VALORE AGRICOLO MEDIO al mq anno 2019 per la regione considerata per un prato

FIMAA (31/12/2020)

Valore minimo: 50,00

Valore massimo: 50,00

Note: Il giardino ha un indice del 10%

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL VALORE STABILITO è A CORPO IN RELAZIONE ALL'UTILIZZO DI GIARDINO PER L'ABITAZIONE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per i casi in oggetto, si sono ricercati tra gli annunci immobiliari, e la banca dati delle vendite i valori per immobili simili e prossimi nel territorio. si è individuato il valore unitario non pervenendo al C.T.U. in fase istruttoria indicazioni e informazioni relative a compravendite inerenti la stessa tipologia di immobili, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie: 1. controllare il risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei beni Immobiliari; 2. verificare ulteriormente il risultato precedente con una valutazione dell'immobile ottenuta mediante via analitica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LEECO E COMO, ufficio tecnico di ROGENO, osservatori del mercato immobiliare LECCO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	453,83	0,00	226.917,00	226.917,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				236.917,00 €	236.917,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 226.917,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.691,70
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:	€ 225,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 204.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2020

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **5.990,00** mq per la quota di:

- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo, non irriguo, a seminativo e prato stabile, pianeggiante in parte a piazzale di carico e scarico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2671 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 5990, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 134 - FRAZIONAMENTO DEL 29/10/2001PROT 126399
Coerenze: PART 2670, PART 130, STRADA DETTA DEL MAGLIO, PART 134
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190814 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4334.6/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 4335.4/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 10710 Rogante: PANZERI PAOLO Sede: LECCO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 24908.1/2006)

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: assentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.990,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.000,00
Data della valutazione:	07/08/2021

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:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 27/08/1983 a firma di MODESTO BOSISIO ai nn. 90024/28766 di repertorio, trascritta il 21/09/1983 a COMO ai nn. 12777/10093, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a MAPPALE 134 INTERO (MQ 13580) ORA 134, 2671 E 2672

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 17/12/1998 a firma di CARLISI FILIPPO ai nn. 117209 di repertorio, trascritta il 31/12/1998 a COMO ai nn. 23461/16879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 130 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 87 are Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 131 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 34 are Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 132 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 44 are 50 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 134 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 35 are 80 centiare Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome LUIGIA Nata il 10/08/1928 a MERONE (CO) Sesso F Codice fiscale GLL LGU 28M50 F151 T Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome GALLI Nome GIANMARCO Nato il 20/02/1927 a COMO (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GMR 27B20 C933 P - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 3 In qualità di - Cognome GALLI Nome GIUSEPPE Nato il 08/03/1932 a MERONE (CO) Sesso M Codice fiscale GLL GPP 32C08 F151 T - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 4 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

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 **volontaria** attiva, stipulata il 03/11/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn. 10714/7026 di repertorio, iscritta il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39757/8365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €1.400.000.

Importo capitale: €700.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1. Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T. Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 2 Comune

H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7 vani POPOLARE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1. Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1. Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are 80 centiare Immobile n. 6 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 7 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are.

Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/9 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome PURICELLI Nome MARIA PIA Nata il 24/08/1935 a CANTU' (CO) Sesso F Codice fiscale PRC MRP 35M64 B639 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/9

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 22/07/2008 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 196151/36937 di repertorio, iscritta il 22/07/2008 a COMO ai nn. 23568/5147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: €800.000.

Importo capitale: €400.000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1 Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1 Immobile n. 4 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 7 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 8 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno AA Natura T - TERRENO Consistenza 7 are Immobile n. 9 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno AB Natura T - TERRENO Consistenza 80 centiare Immobile n. 10 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 11 Comune H486 A - ROGENO (LC) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are.

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2015 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 209142/845062 di repertorio, iscritta il 23/11/2015 a COMO ai nn. 26880/4462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €2.000.000.

Importo capitale: €1.000.000.

Durata ipoteca: 29 ANNI 11 MESI.

La formalità è riferita solamente a Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 5990 metri quadri Piano T Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 490 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 3 are Immobile n. 5 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 80 centiare Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano S1.T Immobile n. 7 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano 1 Immobile n. 8 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.1.

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Cognome GALLI Nome FRANCO Nato il 27/12/1962 a ERBA (CO) Sesso M Codice fiscale GLL FNC 62T27 D416 F - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8/9 In regime di SEPARAZIONE DI BENI - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome PURICELLI Nome MARIA PIA Nata il 24/08/1935 a CANTU' (CO) Sesso F Codice fiscale PRC MRP 35M64 B639 P Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Terzo datore SI Per la quota di 1/9

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/09/2020 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 1420 di repertorio, trascritta il 30/09/2020 a COMO ai nn. 21488/14844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T-1 Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 134 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 71 are Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 5990 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 59 are 90 centiare Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 490 metri quadri Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T Immobile n. 6 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 04 are 90 centiare Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 137 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 71 are Immobile n. 2 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 138 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 07 are 80 centiare Immobile n. 3 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 1555 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 41 are Immobile n. 4 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Foglio 9 Particella 1556 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 03 are Immobile n. 5 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 703 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA SALVO

D'ACQUISTO N. civico - Piano S1-T Immobile n. 6 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 704 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano 1 Immobile n. 7 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 705 Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Piano T-1 Immobile n. 8 Comune H486 A - ROGENO (LC) ROGENO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 136 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 05 are Unità negoziale n. 3 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 701 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico - Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 136 Subalterno 702 Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE:- L'IMMOBILE NCEU SEZ. URB. ROG FG. 3 PART. 134 COSTITUISCE UN COMPLESSO CIELO/TERRA INSISTENTE SU AREA CENSITA AL NCT SEZIONE DI ROGENO - PARTITA 1 FG. 9 PART. 134 ENTE URBANO DI MQ. 7100;- LE UNITA' NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUBB. 703 , 704 E 705 COSTITUISCONO UN FABBRICATO CIELO/TERRA INSISTENTE SU AREA CENSITA AL NCT SEZIONE DI ROGENO - PARTITA 1 FG. 9 PART. 136 ENTE URBANO DI MQ. 500 ED ALLE STESSE COMPETONO I SEGUENTI ENTI COMUNI:- NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUB. 701 B. C. N. C. (CORTILE COMUNE AI SUBALTERNI 703, 704, 705)- NCEU SEZ. ROG FG. 3 PART. 136 SUB. 702 B. C. N. C. (SCALA, INGRESSO E RIPOSTIGLIO COMUNI AI SUBALTERNI 703 E 704);- IL TERRENO NCT FG. 9 PART. 138 E' CLASSATO COME PORZ. AA SEMINATIVO DI MQ. 700 E PORZ. AB BOSCO ALTO DI MQ. 80.

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:	€ 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 beni NCEU sez. urb. ROG fg. 3 part. 2671 e part. 2672 risultano catastalmente ancora intestati alla signora GALLI Luigia limitatamente alla quota di 9/27 (ovvero 1/3) di piena proprietà, per errata intestazione giusta costituzione del 2 febbraio 2006 protocollo n.LC0010504 (n.196.1/2006).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 14/09/1989), con atto stipulato il 14/09/1989 a firma di PIER LUIGI DONEGANA ai nn. 91188 di repertorio, trascritto il 10/10/1989 a COMO ai nn. 16262/12143.

Il titolo è riferito solamente a CT mappale 134 intero (oggi 134, 2671, 2672)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 23/10/2006), con atto stipulato il 23/10/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn. 10710/7024 di repertorio, trascritto il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39756/24908.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU -

ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T.
E LA CESSIONE VIENE STIPULATA PER IL PREZZO DI EURO 150.000,00 - CENTOCINQUANTAMILA CHE VERRA' PAGATO ENTRO LA DATA DEL 30 NOVEMBRE 2006 (SENZA ONERE DI INTERESSI) DALLA PARTE CESSIONARIA, COME QUESTA ESPRESSAMENTE SI OBBLIGA, ALLA PARTE CEDENTE CHE ACCETTA, UTILIZZANDO LA PROVVISATA DEL CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO DALLA STESSA PARTE CESSIONARIA CONTESTUALMENTE AL TITOLO QUI PRODOTTO CON LA "BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L." CON SEDE IN MILANO PIAZZA MEDAN. 4 LE PARTI ESPRESSAMENTE CONVENGONO E DANNO ATTO CHE LA DOCUMENTAZIONE DELL'ISTITUTO MUTUANTE COSTITUIRA' PROVA DELL'EFFETTIVO ED AVVENUTO PAGAMENTO, CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE ESONERANDO IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 3 - 46 - 47 E 76 E SEGUENTI DEL T.U. IN MATERIA DI DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA DI CUI AL D.P.R.N. 445 DEL 28 DICEMBRE 2000 LE PARTI, IN RELAZIONE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 35 COMMA 22 DEL D.L. 4 LUGLIO 2006 N. 223 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 4 AGOSTO 2006 N. 248, DICHIARARONO CHE PER LA STIPULA DEL TITOLO QUI PRODOTTO NON SI SONO AVVALSE DI UN MEDIATORE. PATTO SPECIALE LE PARTI, PER QUANTO POSSA OCCORRERE, RICHIAMANO IL CONTENUTO DELL'ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7 GIUGNO 1980 N. 93 STIPULATO IN DATA 17 DICEMBRE 1998 N. 117209/10343 DI REP. RIO NOTAIO DOTT. FILIPPO CARLISI DI CASATENNOVO, REGISTRATO A MERATE IN DATA 30 DICEMBRE 1998 AL N. 953 SERIE II - TRASCRITTO A COMO IN DATA 31 DICEMBRE 1998 AI NN. 23461/16879 PATTI E CONDIZIONI GENERALI GLI IMMOBILI DESCRITTI NEL TITOLO QUI PRODOTTO SI INTENDONO CEDUTI ED ACCETTATI, PER LA QUOTA DEDOTTA IN CONTRATTO, CON GLI ACCESSORI E PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO LIBERI DA QUALSIVOGLIA TRASCRIZIONE PASSIVA, PRIVILEGIO, IPOTECA O ALTRO ONERE REALE COME LA PARTE CEDENTE GARANTISCE PROMETTENDO GARANZIA PER OGNI EVIZIONE A NORMA DI LEGGE, AD ECCEZIONE DELLE SEGUENTI IPOTECHE ISCRITTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI COMO:- CON NOTA IN DATA 25 OTTOBRE 1999 AI NN. 21978/5917 A FAVORE DI "CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE S.P.A." ORA "BANCA INTESA S.P.A." - CON NOTA IN DATA 11 DICEMBRE 2001 AI NN. 27437/6309 A FAVORE DI "INTESABCI S.P.A" ORA "BANCA INTESA S.P.A" I CUI DEBITI VERRANNO ESTINTI CON IL RICAVATO DELLA CESSIONE E CHE LA PARTE CEDENTE SI IMPEGNA A CANCELLARE A PROPRIA CURA E SPESE NEL PIU' BREVE TERMINE POSSIBILE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 23/10/2006), con atto stipulato il 23/10/2006 a firma di PAOLO PANZERI ai nn. 10710/7024 di repertorio, trascritto il 03/11/2006 a COMO ai nn. 39756/24908.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 134 Subalterno - Natura D10 - FABBRICATI PER Consistenza - ATTIVITA' AGRICOLE Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico 13 Piano T.1 Immobile n. 2 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2671 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T Immobile n. 3 Comune H486 - ROGENO (LC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana ROG Foglio 3 Particella 2672 Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA SALVO D'ACQUISTO N. civico SNC Piano T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 19/1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 15/05/1984 con il n. 1326 di protocollo, rilasciata il

19/05/1984 con il n. 19 di protocollo

Concessione edilizia N. **64/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 25/10/1983 con il n. 2517 di protocollo, rilasciata il 14/11/1983 con il n. 64 di protocollo

Concessione edilizia N. **64/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE: RECINZIONE, presentata il 06/08/1982.
RINVIATA E SOSTITUITA CON LA PRATICA N. 64/83

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ROGENO VIA SALVO D'ACQUISTO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROGENO via SALVO D'ACQUISTO, della superficie commerciale di **5.990,00** mq per la quota di:

- 8/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Terreno agricolo, non irriguo, a seminativo e prato stabile, pianeggiante in parte a piazzale di carico e scarico.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2671 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 5990, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DERIVA DAL FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA 134 - FRAZIONAMENTO DEL 29/10/2001PROT 126399
Coerenze: PART 2670, PART 130, STRADA DETTA DEL MAGLIO, PART 134
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006 Repertorio n.: 190814 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4334.6/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/02/2006

Repertorio n.: 190815 Rogante: DONEGANA PIER LUIGI Sede: OGGIONO Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 4335.4/2006) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2006 Repertorio n.: 10710 Rogante: PANZERI PAOLO Sede: LECCO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (n. 24908.1/2006)

Presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: assenti Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NOTA: area non servita da fognatura e depurazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
stato di manutenzione generale:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
AREA COLTIVATA	5.990,00	x	100 %	=	5.990,00
Totale:	5.990,00				5.990,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(30/07/2021)

Domanda: Inesistente

Offerta: inesistente

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 10,00

Note: Il mercato agricolo nella zona è stagnante

VAM (01/08/2021)

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 8,00

Note: VALORE AGRICOLO MEDIO al mq anno 2019 per la regione considerata per un prato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.990,00 x 8,00 = 47.920,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **47.920,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **47.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per i casi in oggetto, non trovando alcuna compravendita inerente la stessa tipologia di immobili nelle banche dati e scarse offerte di vendita nel territorio anche per gli immobili, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è iproceduto ad intervistare tecnici agronomi della zona per individuare i valori unitari, raffrontandoli con i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (ultima pubblicazione 2019).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO E COMO, ufficio tecnico di ROGENO, osservatori del mercato immobiliare LECCO, ed inoltre: IMPRENDITORI AGRICOLI DELLA ZONA, PROFESSIONISTI AGRONOMI OPERANTI NEL TERRITORIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.990,00	0,00	47.920,00	47.920,00
				47.920,00 €	47.920,00 €

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: € **47.920,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **4.792,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: € **128,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **43.000,00**

data 07/08/2021

il tecnico incaricato
alessandra valsecchi