



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA VALSABBINA s.c.p.a

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DR. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
AVV. RAFFAELE MATTANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Guarneroli

CF:GRNSFN93R17E507Y

con studio in OLGiate MOLGORA (LC) VIA ALDO MORO N. 2/4

telefono: 3383605382

email: stefano.guarneroli@gmail.com

PEC: stefano.guarneroli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2023

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

A villa storica a SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, frazione CRIPPA, della superficie commerciale di **1.204,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa storica con circostate parco secolare.

L'immobile è parte di più ampia villa denominata "villa Crippa" o "Castello di Crippa" situato nel comune di Sirtori in zona collinare e panoramica circondato da ampi spazi verdi e alberi di alto fusto all'interno del parco regionale di Montevecthia e della valle del Curone.

L'immobile è vincolato a favore del Ministero dei beni culturali ed ambientali ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 con DM 14/01/1981 ed è individuato nel PGT del comune di Sirtori tra gli "elementi costitutivi del paesaggio" in quanto considerata tra i beni di interesse storico-artistico.

Le caratteristiche dell'immobile ricordano un castello con relative fortificazioni. Si presume che sia stato costruito nel V o VI secolo D.C.

L'immobile ha destinazione d'uso abitativa, attualmente è utilizzato per uso uffici e convention.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/ammezzato/1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 6 sub. 501 (catasto fabbricati) sezione urbana CRI, categoria A/8, classe 1, consistenza 36 vani, rendita 3.346,64 Euro, indirizzo catastale: VIA DI CRIPPA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 6 (catasto terreni), qualità/classe EU, superficie 1360
Coerenze: a corpo in senso orario da nord: mapp. 11, mapp. 10, mapp. 14, mapp. 5, mapp. 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B Terreni agricoli sottoposti a vincolo DM 1981 a SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, frazione CRIPPA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 600, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 3 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4700, reddito agrario 13,35 €, reddito dominicale 14,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 5 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6140, reddito agrario 22,20 €, reddito dominicale 25,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 8 (catasto terreni), qualità/classe INCOLT PROD U, superficie 1090, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 4 (catasto terreni), qualità/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 280, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 10 (catasto terreni), qualità/classe PRATO 3, superficie 1330, reddito agrario 4,81 €, reddito dominicale 5,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 14 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 930, reddito agrario 3,36 €, reddito dominicale 3,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 11 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 1410, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 4,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 24 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 4080,

NON IN
VENDITA

reddito agrario 14,75 €, reddito dominicale 16,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 2 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3140, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 9,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6110, reddito agrario 22,09 €, reddito dominicale 25,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 940, reddito agrario 2,67 €, reddito dominicale 2,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 720, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3510, reddito agrario 12,69 €, reddito dominicale 14,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 1800, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 2,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 2090, reddito agrario 7,56 €, reddito dominicale 8,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo in senso orario da nord: strada comunale via di Crippa, mapp. 108, mapp. 709, strada consortile detta dei Guasti, mapp. 121, mapp. 118, mapp. 44, mapp. 89, mapp. 305, mapp. 96, diramazione strada via di Crippa, mapp. 253.

C Terreni agricoli non sottoposti a vincolo DM 1981 a SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, frazione CRIPPA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 12180, reddito agrario 34,60 €, reddito dominicale 37,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 10065, reddito agrario 28,59 €, reddito dominicale 31,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

~~• foglio 2 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4700, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 14,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***~~

NON IN
VENDITA

- foglio 2 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 9310, reddito agrario 26,45 €, reddito dominicale 28,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6040, reddito agrario 21,84 €, reddito dominicale 24,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

~~• foglio 2 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN 2, superficie 1060, reddito agrario 2,01 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***~~

NON IN
VENDITA

- foglio 2 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 10920, reddito agrario 39,48 €, reddito dominicale 45,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 7770, reddito agrario 28,09 €, reddito dominicale 32,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 660, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

~~• foglio 2 particella 253 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 100, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***~~

NON IN
VENDITA

- foglio 2 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2740, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 7,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 291 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1100,



NON IN
VENDITA

- reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 4,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 320, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 313 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 880, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4740, reddito agrario 13,46 €, reddito dominicale 14,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 45, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 350, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 2 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

~~foglio 2 particella 700 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3365, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 10,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***~~

Coerenze: a corpo in senso orario da nord: strada comunale via di Crippa, mapp. 408, mapp. 106, mapp. 285, mapp. 825, strada consortile detta dei Guasti, mapp. 119, mapp. 311, mapp. 439, mapp. 311, mapp. 441, mapp. 315, mapp. 150, mapp. 316, mapp. 318, via del Peschierone, mapp. 260, mapp. 175, mapp. 308, mapp. 41, mapp. 319, mapp. 74, mapp. 541, mapp. 96, mapp. 42, mapp. 115, mapp. 165, mapp. 50, mapp. 5, mapp. 14, mapp. 24.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.204,85 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:	6.492.500,00
Valore di vendita giudiziale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	6.2410.075,00
Data della valutazione:	04/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in parte occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/05/2016, con scadenza il 30/04/2022, registrato il 24/05/2016 a MONZA ai nn. 3T/3908 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 11.000 €/MESE.

Si precisa che il canone di locazione riguarda solo parte delle superfici dell'immobile pignorato ed altre non oggetto di pignoramento. Si precisa che il contratto è già oggetto di risoluzione ed è pendente giudizio di sfratto per morosità.

Trattandosi di immobile vincolato a favore del Ministero dei beni culturali ed ambientali la legge prevede il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, Provincia o Comune territorialmente competente.



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**, stipulata il 14/07/2016 a firma di DOTT. MARIO ERBA ai nn. 92587/19347 di repertorio, iscritta il 18/07/2016 a LECCO ai nn. 9312/1515, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €.

Importo capitale: 500.000 €.

Durata ipoteca: 8 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/01/2022 ai nn. 451/2022 di repertorio, iscritta il 31/05/2022 a LECCO ai nn. 8781/1235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI MILANO .

Importo ipoteca: 80.000 €.

La formalità è riferita solamente a MAPP 6 SUB 501 CF E MAPP. 41- 74 - 304 - 319 - 767 - 468 - 769 CT

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/02/2023 a LECCO ai nn. 1345/973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VINCOLO A FAVORE DEL MINISTERO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI CON DM 14/01/1981, trascritta il 21/04/1981 a LECCO ai nn. 4022/2042

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

Ulteriori avvertenze:

L'intero comune di Sirtori è definito da un valore paesistico e come tale ogni attività edilizia è soggetta a parere ambientale della commissione degli esperti ed al parere della soprintendenza per i beni paesaggistici, ai sensi del D.lgs 42/2004 ex L.1497/39.



Nello specifico tutta l'area oggetto di stima ricade nel perimetro del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

L'immobile identificato al fg 2 mapp 6 sub 501 è vincolato a favore del Ministero dei Beni culturali e ambientali ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 con D.M. 14/01/1981.

I terreni identificati al fg 2 mapp. 2-3-4-5-8-10-11-14-24-42-43-50-112-115-163 e parte del mapp. 254 sono vincolati a favore del Ministero dei Beni culturali e ambientali ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 con D.M. 14/01/1981.

Trattandosi di immobili vincolati a favore del Ministero dei beni culturali ed ambientali la legge prevede il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, Provincia o Comune territorialmente competente.

I terreni identificati al fg 2 mapp. 81-290-291-320-440 sono interessati da vincolo terreni per scopi idrogeologici (RDL 30/12/1923 n. 3267).

I terreni identificati al fg 2 mapp. 44-45-81-118-124-312-313-314-320 sono interessati da fascia di rispetto classe 4 della fattibilità geologica (art 57 LR 12/2005 DGR 8/1566 del 22/12/2005).

Si precisa che dall'unità identificata al fg. 2 mapp. 6 sub. 501 è possibile accedere all'unità catastale adiacente identificata al mapp. 7. In particolare il passaggio avviene dal piano terra tramite un ampio corridoio e al piano superiore tramite il piano ammezzato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 12/12/1986), con atto stipulato il 12/12/1986 a firma di DOTT. MODESTO BOSISIO ai nn. 102580/32356 di repertorio, trascritto il 10/12/1987 a LECCO ai nn. 11020/7471

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 11/06/1974 fino al 12/12/1986), con atto stipulato il 11/06/1974 a firma di DOTT. MASINI ai nn. 37476/11725 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 28/1961, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riforma di casa padronale, rilasciata il 31/12/1961 con il n. 28/1961 di protocollo, agibilità del 25/07/1963 con il n. 28/1961 di protocollo

COSTRUZIONE ANTE 1942.

Immobile costruito in epoca ante 1942

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 02/07/2019, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione A art. D 13.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. D 13.1 delle NTA del PGT comunale. Il titolo è riferito solamente al immobile identificato al FG 2 MAPP 6 SUB 501

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 02/07/2019, l'immobile ricade in zona parte in zona "Complessi di notevole valore storico, ambientale e culturale -



art.34" parte in zona "Zona agricola di collina - art.30" parte in zona "Zona agricola di collina del Parco Naturale - art.42". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.34-30-42 delle NTA del PGT comunale. Il titolo è riferito solamente ai terreni agricoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo rispetto agli elaborati grafici allegati al nulla osta del 1961 emergono le seguenti difformità: a piano terra nel vano ingresso è stata realizzata una parete divisoria a formare due locali, il vano ascensore è stato trasformato in wc con una leggera modifica della posizione, l'androne delle scale a piano terra presenta delle pannellature per dividerlo con il locale adiacente. Alcune finestre del piano terra risultano chiuse internamente con muratura o con pannelli. Al piano ammezzato è presente una sala ricerche in corrispondenza del "vuoto pranzo" indicato nelle tavole. Dalla planimetria catastale del 1939 risulta invece la presenza di un locale di servizio. Al piano primo al di sopra del vano scale è stato ricavato un locale ad uso sala prove con ripostiglio, i restanti locali hanno subito variazioni nelle tramezzature e nei collegamenti tra essi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica in sanatoria per modifiche interne previa richiesta presso la soprintendenza: €.10.000,00
- Rimozione pannelli interni alle finestre e ripristino aperture finestrate ove tamponate internamente : €.2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato identificato af fg. 2 mapp. 6 sub 501

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo nei terreni circostanti la villa nella parte esterna sono state rilevate diverse costruzioni realizzate senza titolo in particolare:

- piscina antistante la villa
- campo da tennis con adiacente parcheggio in autobloccanti
- parcheggio in asfalto con relativa strada di accesso per i visitatori
- percorso pavimentato all'interno del giardino
- strada sterrata interna con relativa area di manovra
- pista da cart in cemento e piscina limitrofa
- Una tettoia con annesse altre 2 tettoie e relativa serra

Al fine di sanare gli abusi sarà necessario presentare pratiche per accertamento di compatibilità paesaggistica presso il parco Regionale di Montevicchia e della valle del Curone e presso la soprintendenza. Sarà inoltre necessario presentare sanatoria presso il comune di Sirtori.

Le tettoie e la serra saranno da demolire in quanto non sanabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratiche al fine di regolarizzare gli abusi riscontrati e demolizione strutture non sanabili: €.110.000,00

Questa situazione è riferita solamente a terreni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale in banca dati risale al 1939, la



stessa non risulta aggiornata con la pratica edilizia presentata nel 1961. A seguito di presentazione di sanatoria sarà necessario provvedere all'aggiornamento della stessa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale previa presentazione della pratica edilizia in sanatoria €4.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

NON IN
VENDITA

BENI IN SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, FRAZIONE CRIPPA

VILLA STORICA

DI CUI AL PUNTO A

villa storica a SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, frazione CRIPPA, della superficie commerciale di **1.204,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa storica con circostate parco secolare.

L'immobile è parte di più ampia villa denominata "villa Crippa" o "Castello di Crippa" situato nel comune di Sirtori in zona collinare e panoramica circondato da ampi spazi verdi e alberi di alto fusto all'interno del parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone.

L'immobile è vincolato a favore del Ministero dei beni culturali ed ambientali ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089 con DM 14/01/1981 ed è individuato nel PGT del comune di Sirtori tra gli "elementi costitutivi del paesaggio" in quanto considerata tra i beni di interesse storico-artistico.

Le caratteristiche dell'immobile ricordano un castello con relative fortificazioni. Si presume che sia stato costruito nel V o VI secolo D.C.

L'immobile ha destinazione d'uso abitativa, attualmente è utilizzato per uso uffici e convention.

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

- foglio 2 particella 6 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CRI, categoria A/8, classe 1, consistenza 36 vani, rendita €3.346,64 Euro, indirizzo catastale: VIA DI CRIPPA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 6 (catasto terreni), qualità/classe EU, superficie 1360
Coerenze: a corpo in senso orario da nord: mapp. 11, mapp. 10, mapp. 14, mapp. 5, mapp. 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media 

scuola elementare

nella media 

centro sportivo

al di sotto della media 



municipio

al di sopra della
media



farmacie

nella media



parco giochi

nella media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km

nella media



ferrovia distante 10 km

al di sotto della media



autobus distante 3 km

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo



esposizione:

ottimo



luminosità:

nella media



panoramicità:

eccellente



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

mediocre



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile disposto su tre piani fuori terra risulta allo stato dei luoghi così composto.

Piano terra composto da: ingresso, androne con scala di collegamento al piano primo, due wc, reception, studio e relativo vano annesso, sala cinema, sala meeting, altra sala e locale ad uso laboratorio e porticato.

Piano primo composto da: corridoio centrale, tre vani ufficio, sala prove, sala riunioni con ripostiglio e altro ufficio, wc, due uffici, due vani disimpegno che conducono alla sala corsi e altra sala aperta sul corridoio centrale.

Piano ammezzato accessibile dalla scala di collegamento tra il piano terra ed il primo composto da: corridoio e tre vani accessori ad uso sala ricerche e locale fitness.

Si precisa che dall'unità identificata al fg. 2 mapp. 6 sub. 501 è possibile accedere all'unità catastale adiacente identificata al mapp. 7. In particolare il passaggio avviene dal piano terra tramite un ampio corridoio e al piano superiore tramite il piano ammezzato.

La tipologia architettonica della villa è storica con finiture esterne dell'epoca. Dall'esame della documentazione emerge un ampliamento di porzione dell'edificio e modifiche interne con nulla osta del 1961.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e ante a battente in legno.

La pavimentazione prevalente è in moquette ad eccezione dei bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Il riscaldamento avviene tramite radiatori individuali a metano.

In fase di sopralluogo si rilevano infiltrazioni dal tetto in alcuni locali del piano primo e distacchi di parte del cornicione esterno.

Delle Componenti Edilizie:



infissi esterni: realizzati in legno con vetro singolo

mediocre



pareti esterne: costruite in sasso

al di sopra della

media



manto di copertura: realizzato in legno con coppi. si rilevano infiltrazioni in alcuni locali del piano primo e distacchi di parte del cornicione esterno

mediocre



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA	518,00	x	100 %	=	518,00
PIANO AMMEZZATO	181,00	x	50 %	=	90,50
PIANO PRIMO	510,00	x	100 %	=	510,00
CORTE DI PERTINENZA MAPP 6	702,00	x	10 %	=	70,20
BALCONE P1	2,50	x	30 %	=	0,75
PORTICATO	25,00	x	30 %	=	7,50
ECCEDENZIA SUP PORTICATO >25 MQ	79,00	x	10 %	=	7,90
Totale:	2.014,50				1.204,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: luxury real estate

Descrizione: Magnifica Villa Di Lusso In Vendita In Brianza

Indirizzo: Brianza

Superfici principali e secondarie: 660

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.150.000,00 pari a 3.257,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.935.000,00 pari a 2.931,82 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: luxury real estate

Descrizione: Villa Con Parco In Vendita In Brianza

Indirizzo: Olgiate Molgora

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.600.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 2.340.000,00 pari a 2.340,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: luxury real estate

Descrizione: Splendida Villa Di Lusso Vicino Milano

Indirizzo: Brianza

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.900.000,00 pari a 3.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.510.000,00 pari a 2.925,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2023

Fonte di informazione: luxury real estate

Descrizione: Splendida Dimora Di Lusso In Vendita In Brianza

Indirizzo: Brianza

Superfici principali e secondarie: 1500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3.900.000,00 pari a 2.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.510.000,00 pari a 2.340,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari (07/06/2023)

Valore minimo: 2.300,00

Valore massimo: 2.900,00

Sviluppo Valutazione:

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato



fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili per area geografica.

La valutazione tiene conto della destinazione d'uso abitativa dell'immobile, attualmente utilizzato ad uso uffici e convention.

Viste le caratteristiche dell'immobile, l'importante valore artistico e culturale, la collocazione dello stesso in posizione collinare e panoramica immersa nel verde si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore pari a 2.500 €/mq.

Il valore subisce una decurtazione pari al 15% in quanto l'immobile se pur nel complesso agibile e prontamente utilizzabile necessiterebbe dei lavori di conservazione alla copertura e ai conicioni esterni.

Nella determinazione della superficie i muri esterni sono stati computati per intero fino ad un massimo di 50 cm.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 3.000.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato manutentivo immobile	-450.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.550.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.550.000,00

BENI IN SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, FRAZIONE CRIPPA

TERRENI AGRICOLI SOTTOPOSTI A VINCOLO DM 1981

DI CUI AL PUNTO B

Terreni agricoli sottoposti a vincolo DM 1981 a SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, frazione CRIPPA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 600, reddito agrario 1,24 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4700, reddito agrario 13,35 €, reddito dominicale 14,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6140, reddito agrario 22,20 €, reddito dominicale 25,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD U, superficie 1090, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 280, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 1330, reddito agrario 4,81 €, reddito dominicale 5,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 930, reddito



14/01/1981, piantumati e ben tenuti coin all'interno piante secolari di valore storico e paesaggistico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si tiene conto della posizione collinare e panoramica dei terreni e della vicinanza degli stessi con il corpo principale denominato "villa Crippa".

I terreni ricadono all'interno del perimetro del Decreto Ministeriale del 14/01/1981 e di grande valore paesaggistico.

Il terreno identificato al fg 2 mapp 254 è interessato solo in parte dal vincolo ministeriale DM del 14/01/1981. Considerate le caratteristiche del terreno e la localizzazione si ritiene opportuno inserire lo stesso con gli stessi criteri dei terreni interessati interamente da vincolo.

Ai beni può essere attribuito un valore unitario di 25 €/mq in considerazione alla pertinenzialità della villa e alle strutture e annessi al di sopra realizzati.

Inoltre per la valutazione dei terreni in oggetto può anche essere utilizzato un coefficiente di virtualizzazione pari al 1% e moltiplicato per il valore unitario dell'immobile pari a 2.500 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo **970.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 970.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 970.000,00**

BENI IN SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, FRAZIONE CRIPPA

**TERRENI AGRICOLI NON SOTTOPOSTI A VINCOLO
DM 1981**

DI CUI AL PUNTO C

Terreni agricoli non sottoposti a vincolo DM 1981 a SIRTORI VIA PER CRIPPA 11, frazione CRIPPA per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 12180, reddito agrario 34,60 €, reddito dominicale 37,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 10065, reddito agrario 28,59 €, reddito dominicale 31,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 52 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4700, reddito agrario 12,25 €, reddito dominicale 14,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 9310, reddito agrario 26,45 €, reddito dominicale 28,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6040,

NON IN
VENDITA



NON IN VENDITA

reddito agrario 21,84 €, reddito dominicale 24,96 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

~~• foglio 2 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN 3, superficie 1060, reddito agrario 3,01 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***~~

- foglio 2 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 10920, reddito agrario 39,48 €, reddito dominicale 45,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 121 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 7770, reddito agrario 28,09 €, reddito dominicale 32,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 660, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

NON IN VENDITA

~~• foglio 2 particella 253 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 188, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,74 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***~~

- foglio 2 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2740, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 7,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 291 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 200, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 1100, reddito agrario 3,98 €, reddito dominicale 4,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 200, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 1,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 320, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 0,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 313 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 880, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 2,73 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 4740, reddito agrario 13,46 €, reddito dominicale 14,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 317 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 45, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 320 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 350, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 5, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

NON IN VENDITA

~~• foglio 2 particella 703 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3303, reddito agrario 3,50 €, reddito dominicale 10,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***~~

Coerenze: a corpo in senso orario da nord: strada comunale via di Crippa, mapp. 408, mapp. 106, mapp. 285, mapp. 825, strada consortile detta dei Guasti, mapp. 119, mapp. 311, mapp. 439, mapp. 311, mapp. 441, mapp. 315, mapp. 150, mapp. 316, mapp. 318, via del Peschierone, mapp. 260, mapp. 175, mapp. 308, mapp. 41, mapp. 319, mapp. 74, mapp. 541, mapp. 96, mapp. 42, mapp. 115, mapp. 165, mapp. 50, mapp. 5, mapp. 14, mapp. 24.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della
media



scuola elementare

nella media



centro sportivo

al di sotto della media



municipio

al di sopra della media



farmacie

nella media



parco giochi

nella media



negozi al dettaglio

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km

nella media



ferrovia distante 10 km

al di sotto della media



autobus distante 3 km

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni circostanti la proprietà villa Sirtori esterni al perimetro del Decreto Ministeriale del 14/01/1981.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di terreni circostanti la proprietà villa Sirtori esterni al perimetro del Decreto Ministeriale del 14/01/1981.

Ai beni può essere attribuito un valore unitario di circa 8 €/mq.

La valutazione viene confermata anche facendo riferimento ai valori agricoli medi valevoli per l'anno 2019.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

630.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 630.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 630.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di SIRTORI, agenzie: SIRTORI, osservatori del mercato immobiliare SIRTORI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa storica	1.204,85	0,00	2.550.000,00	2.550.000,00
B	Terreni agricoli sottoposti a vincolo DM 1981	0,00	0,00	970.000,00	970.000,00
C	Terreni agricoli non sottoposti a vincolo DM 1981	0,00	0,00	630.000,00	630.000,00
				4.150.000,00 €	4.150.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 126.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.023.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 603.525,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.419.975,00

data 04/07/2023

il tecnico incaricato
Stefano Guarneroli

