



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. ALBERTO CATTANEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. MARCO MILANI

CF: MLNMRC73E11E507F
con studio in CREMENO (LC) VIA IV NOVEMBRE 30
telefono: 0341996840
fax: 0341911661
email: milanimarco@hotmail.com
PEC: marco.milani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

vecchio mulino a CERNUSCO LOMBARDONE Viale Europa 1, della superficie commerciale di **298,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è un fabbricato rurale di vecchia formazione, anticamente destinato a mulino, ora dismesso, da cui prende il nome la località "Molinazzo" o "Milinanaccio".

L'edificio è ubicato nei pressi della S.P. 54 in Comune di Cernusco Lombardone, al confine con Montevicchia a ridosso del corso del torrente Curone.

Dal corso del torrente, un tempo si diramava un canale secondario la cui acqua conferiva il moto alla ruota posta in prossimità del porticato a Ovest della costruzione.

La ruota, probabilmente in legno è andata distrutta e non ve ne è traccia, il canale, seppur presente in mappa catastale è stato interrato ed un porticati accessorio a Nord, presente nella scheda catastale del sub. 703 presentata una decina di anni fa non esiste più.

Il fabbricato è costituito da un corpo in linea, lungo circa ml. 21,50 per 6 di profondità, originariamente destinato ad abitazione (probabilmente del mugnaio) e a locali di deposito; il fabbricato è disposto su due piani oltre al sottotetto e ad una piccola porzione di interrato nella parte a nord ovest.

I locali destinati all'attività di mulino erano posizionati nella zona est dove è presente un corpo di fabbrica a doppia altezza di ml. 13 x 11 circa, con antistante porticato verso Ovest.

Ad eccezione di un solo locale destinato ad abitazione, tutti i locali del fabbricato sono destinati a ricovero di animali domestici o a deposito.

Sono presenti molte capre nel piccolo seminterrato, molte capre nei locali catastalmente identificati come deposito e cantina al piano terreno, polli e tacchini in tutte le camera del piano superiore.

Ne deriva una situazione igienico sanitaria dell'edificio e dell'aia circostante pessima.

Gli spazi di cortile non occupati da animali sono ingombri da molti materiali di risulta e da alcuni fabbricati accessori, quasi tutti di carattere precario.

L'ingresso al fabbricato principale avviene dal lato sud circa al centro nel vano scala a sinistra ci sono due locali in origine abitabili (catastalmente soggiorno e cucina), a destra due accessori (ripostiglio e cantina) oltre i quali era presente una portico adiacente ai locali di deposito del mulino, ora non identificabile a causa dei materiali ammassati.

Una scala in pietra conduce al piano superiore dove sono presenti quattro vani (due a destra e due a sinistra) oltre ad una loggia soprastante il portico; all'ammezzato superiore è stato ricavato un bagno completo (non accatastato).

Verso la strada a sud, in aderenza al grande deposito, costituito da un unico locale e da un portico, è stato costruita una tettoia evidentemente abusiva in plexiglas.

Le fondazioni sono in pietrame e cemento, le murature in mattoni intonacati, le solette sono in legno con pavimenti in piastrelle di cotto lombardo, il tetto è in legno con copertura in coppi di laterizio, le lattonerie sono in lamiera.

La struttura è tutto sommato in condizioni accettabili ad eccezione del manto di copertura, con alcune tegole instabili che rischiano di cadere a causa di vento o altri eventi atmosferici, da verificare lo stato della struttura del tetto, che dall'esterno sembra discreto.

Il porticato è in condizioni peggiori, con parte della muratura pericolante.

Allo stato attuale, per quanto esposto il fabbricato non è abitabile e qualsiasi potenziale utilizzo, da quello agricolo a quello abitativo richiede una profonda e costosa opera di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha altezze interne varie.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 300 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 311,42 Euro, indirizzo catastale: Località Molinazzo 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 300 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 154 mq, rendita 416,37 Euro, indirizzo catastale: Località Molinazzo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 300 sub. 701 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Località Molinazzo 1
Bene Comune Non Censibile
- foglio 9 particella 300 (catasto terreni), Ente Urbano superficie 710
Coerenze: In corpo (terreni e fabbricati), da nord in senso orario: proprietà di terzi, map. 527, torrente, strada comunale, map. 2217, map. 2216, strada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, oltre a piccolo interrato. Immobile costruito nel 1800.

B

terreni agricoli sulla sponda sinistra del Curone a CERNUSCO LOMBARDONE Viale Europa 1, della superficie commerciale di **14.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni adiacenti al fabbricato (vecchio mulino in disuso) e che risalgono lungo il corso del torrente Curone per circa 500 metri, per una superficie di circa 14.000 mq.

Il lotto, interamete boschivo, ha larghezza variabile ed è posto tra il greto del torrente ed il sentiero pedonale che risale il Curone.

Per la sua forma molto allungata e la posizione a ridosso del corso d'acqua, il terreno appare inadatto a colture differenti dal bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 200, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 4260, reddito agrario 17,60 €, reddito dominicale 19,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 9680, reddito agrario 39,99 €, reddito dominicale 44,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 410, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In corpo (terreni e fabbricati), da nord in senso orario: proprietà di terzi, map. 527, torrente, strada comunale, map. 2217, map. 2216, strada.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, porzioni scoscese verso il Curone, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prevalentemente bosco ceduo.

C

terreni agricoli sulla sponda destra del Curone a CERNUSCO LOMBARDONE Viale Europa 1, della superficie commerciale di **14.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni posti sulla sponda destra del Curone, compresi tra il corso del torrente, la strada provinciale e la strada secondaria che sale verso Montevicchia, di forma grosso modo triangolare, per una

superficie di circa 14.500 mq.

Il lotto è interamente boschivo; al suo interno sono presenti una fonte ed un vecchio lavatoio recuperato.

Il terreno è direttamente accessibile dal Viale Europa, in fregio al quale sono stati ricavati una piazzola di sosta ed un piccolo parcheggio, utilizzati da utenti che si recano sul posto per attingere acqua potabile; sul lotto insiste un breve tratto di strada agrosilvopastorale.

Il terreno appare inadatto a colture differenti dal bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 10180, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 9,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 3860, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: fonte e lavatoio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28.888,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.881,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.949,19
Data della valutazione:	19/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 23/04/1987 00:00:00 stabilita attraverso Convenzione di rilascio fondo rustico.

Durante il sopralluogo del 14/10/2021, il sig. *** DATO OSCURATO *** , occupante, coltivatore diretto, nato nell'edificio circa 70 anni fa, ha verbalmente avanzato diritti di proprietà sugli immobili al presente lotto.

Alla data di chiusura della perizia nessuna causa di usucapione è ancora stata intrapresa.

L'unico elemento oggettivo che è stato possibile reperire è una "Convenzione di rilascio fondo rustico", datata 23/04/1987 e sottoscritta dall'occupante e dall'Amministratore della società esecutata (non ancora proprietaria al tempo), con visto di un funzionario della CIA (Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti), non registrata.

Nella scrittura l'Amministratore della *** DATO OSCURATO *** , che avrebbe perfezionato l'acquisto pochi mesi dopo, è identificato come procuratore del precedente proprietario e si dà atto che l'occupante coltivava terreni, non meglio identificati, per una superficie di mq. 13.080.

L'occupante ha sostenuto trattarsi di terreni ubicati altrove.

Al punto 1 l'occupante "rinuncia per ora e per sempre a qualsiasi diritto di prelazione e proroga della affittanza in corso sui terreni e locali (...)"; al punto 2 si stabilisce che i terreni siano lasciati liberi e a disposizione della proprietà a decorrere dal 11/11/1987; al punto 3, per le citate rinunce, si stabilisce

una "buona uscita" di Lire 25.898.000 e si concede l'uso dei terreni in comodato, con l'impegno da parte dell'occupante di liberarli dietro richiesta con un preavviso di mesi sei.

L'Amministratore dell'esecutata sostiene che la cifra è stata interamente pagata ed il fabbricato non è mai stato liberato, con il suo consenso non scritto.

L'occupante sostiene di occupare fabbricato e terreni indisturbatamente sin da prima del trasferimento di proprietà avvenuto nel 1988.

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 10/05/2011 a firma di Notaio Ravasi Marco ai nn. 11247/4184 di repertorio, iscritta il 13/05/2011 a Lecco ai nn. 6903/1259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 1062000.

Importo capitale: 590000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/03/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario tribunale di Lecco ai nn. 334 di repertorio, trascritta il 29/04/2021 a Lecco ai nn. 6668/4930, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

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**

Ulteriori avvertenze:

Vincolo Paesaggistico.

Cascina in contesto rurale, non condominiale.

Il cancello carraio posto su Viale Europa è in realtà sulla proprietà pubblica, che come si può notare sulle mappe, termina all'interno dell'aia recintata, fino a circa metà del fabbricato classificato come residenziale.

Alcune porzioni del fabbricato, in particolare il manto di copertura ed il porticato sul retro mostrano segnali di instabilità statica, ma non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

Molti materiali di varia natura (per lo più foraggio e rottami) sono sparsi all'interno della proprietà.

L'aia e molti dei locali sono impregnati da liquami ed eiezioni varie provenienti dall'attività di allevamento svolta nella proprietà.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/1988), con atto stipulato il 06/12/1988 a firma di Notaio Bosisio Modesto ai nn. 112363/34923 di repertorio, trascritto il 29/12/1988 a Lecco ai nn. 12117/8658.

Maggiore consistenza.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/12/1988)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è di antica formazione ed il corpo principale non ha subito modifiche negli ultimi decenni; non sono pertanto presenti pratiche edilizie presso gli archivi comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 NTA. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato al Corpo A. Mulino dismesso e aia

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Aree agricole e prati marginali. Il titolo è riferito solamente al Terreni al Corpo B

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti boschivi. Il titolo è riferito solamente al Terreni al Corpo C ed in parte al Corpo B

PTC Parco di Montevicchia e Valle del Curone vigente l'immobile ricade in zona Zona agricola delle valli alluvionali. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 41 NTA del PTC. Piano Territoriale di Coordinamento del Parco di Montevicchia e Valle del Curone.

PTC Parco di Montevicchia e Valle del Curone vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti agricoli di valore storico o ambientale - edifici di categoria B - CASCINA MOLINAZZO. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 35 NTA del PTC. Il titolo è riferito solamente al edificio del vecchio mulino. Piano Territoriale di Coordinamento del Parco di Montevicchia e Valle del curone.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti diversi fabbricati accessori di carattere precario ed una grande tettoia in plexiglass sulla facciata Sud. Tali manufatti, oltre a non essere autorizzati, non sono compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti e devono essere rimossi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione corpi estranei e rimozione delle macerie.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni e rimozione maceria: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I portici rappresentati nella scheda del mapp. 300 sub. 703 a nord e a ovest del fabbricato non sono presenti, probabilmente crollati. Non è presente il bagno al piano ammezzato superiore

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione scheda catastale aggiornata con procedura Docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERNUSCO LOMBARDONE VIALE EUROPA 1

VECCHIO MULINO

DI CUI AL PUNTO A

vecchio mulino a CERNUSCO LOMBARDONE Viale Europa 1, della superficie commerciale di **298,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è un fabbricato rurale di vecchia formazione, anticamente destinato a mulino, ora dismesso, da cui prende il nome la località "Molinazzo" o "Milinanaccio".

L'edificio è ubicato nei pressi della S.P. 54 in Comune di Cernusco Lombardone, al confine con Montevicchia a ridosso del corso del torrente Curone.

Dal corso del torrente, un tempo si diramava un canale secondario la cui acqua conferiva il moto alla ruota posta in prossimità del porticato a Ovest della costruzione.

La ruota, probabilmente in legno è andata distrutta e non ve ne è traccia, il canale, seppur presente in mappa catastale è stato interrato ed un porticato accessorio a Nord, presente nella scheda catastale del sub. 703 presentata una decina di anni fa non esiste più.

Il fabbricato è costituito da un corpo in linea, lungo circa ml. 21,50 per 6 di profondità, originariamente destinato ad abitazione (probabilmente del mugnaio) e a locali di deposito; il fabbricato è disposto su due piani oltre al sottotetto e ad una piccola porzione di interrato nella parte a nord ovest.

I locali destinati all'attività di mulino erano posizionati nella zona est dove è presente un corpo di

fabbrica a doppia altezza di ml. 13 x 11 circa, con antistante porticato verso Ovest.

Ad eccezione di un solo locale destinato ad abitazione, tutti i locali del fabbricato sono destinati a ricovero di animali domestici o a deposito.

Sono presenti molte capre nel piccolo seminterrato, molte capre nei locali catastalmente identificati come deposito e cantina al piano terreno, polli e tacchini in tutte le camera del piano superiore.

Ne deriva una situazione igienico sanitaria dell'edificio e dell'aia circostante pessima.

Gli spazi di cortile non occupati da animali sono ingombri da molti materiali di risulta e da alcuni fabbricati accessori, quasi tutti di carattere precario.

L'ingresso al fabbricato principale avviene dal lato sud circa al centro nel vano scala a sinistra ci sono due locali in origine abitabili (catastalmente soggiorno e cucina), a destra due accessori (ripostiglio e cantina) oltre i quali era presente una portico adiacente ai locali di deposito del mulino, ora non identificabile a causa dei materiali ammassati.

Una scala in pietra conduce al piano superiore dove sono presenti quattro vani (due a destra e due a sinistra) oltre ad una loggia soprastante il portico; all'ammezzato superiore è stato ricavato un bagno completo (non accatastato).

Verso la strada a sud, in aderenza al grande deposito, costituito da un unico locale e da un portico, è stato costruita una tettoia evidentemente abusiva in plexiglas.

Le fondazioni sono in pietrame e cemento, le murature in mattoni intonacati, le solette sono in legno con pavimenti in piastrelle di cotto lombardo, il tetto è in legno con copertura in coppi di laterizio, le lattonerie sono in lamiera.

La struttura è tutto sommato in condizioni accettabili ad eccezione del manto di copertura, con alcune tegole instabili che rischiano di cadere a causa di vento o altri eventi atmosferici, da verificare lo stato della struttura del tetto, che dall'esterno sembra discreto.

Il porticato è in condizioni peggiori, con parte della muratura pericolante.

Allo stato attuale, per quanto esposto il fabbricato non è abitabile e qualsiasi potenziale utilizzo, da quello agricolo a quello abitativo richiede una profonda e costosa opera di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha altezze interne varie.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 300 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 311,42 Euro, indirizzo catastale: Località Molinazzo 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 300 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 154 mq, rendita 416,37 Euro, indirizzo catastale: Località Molinazzo 1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 1 particella 300 sub. 701 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Località Molinazzo 1
Bene Comune Non Censibile
- foglio 9 particella 300 (catasto terreni), Ente Urbano superficie 710
Coerenze: In corpo (terreni e fabbricati), da nord in senso orario: proprietà di terzi, map. 527, torrente, strada comunale, map. 2217, map. 2216, strada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, oltre a piccolo interrato. Immobile costruito nel 1800.



il mulino dalla via pubblica



dall'aia



dall'aia sul retro



locale adibito ad abitazione al P.T.



locale deposito al P.T.



stalla al P.T.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Lecco, Bergamo, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montevecchia, Parco del Curone.



il mulino dall'ingresso



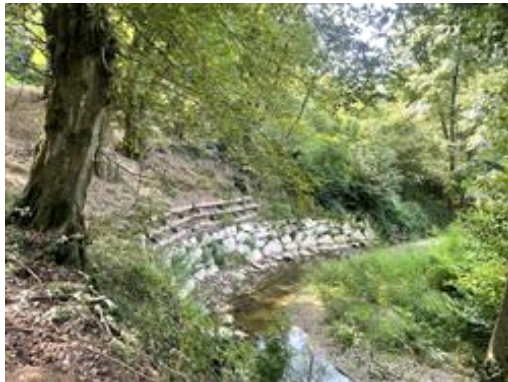
dall'aia



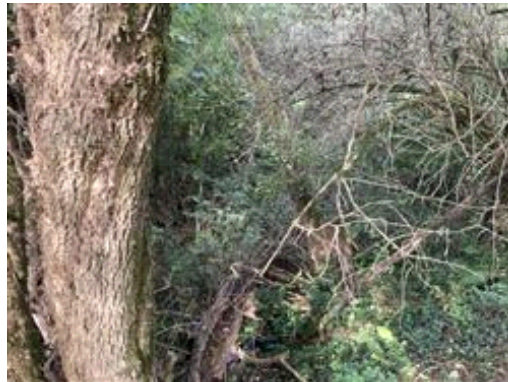
dall'altra sponda del Curone



terreni boschivi



corso del torrente



terreni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porta di ingresso è in legno, i serramenti sono in legno con vetro semplice ed antistanti antoni in legno. Il tutto in pessime condizioni.

Parte dei pavimenti in cotto potrebbe essere recuperabile, come parte dei coppi vecchi.

Murature e solai sono in condizioni discrete, ma certamente da rinforzare.

La struttura del tetto, è da rifare.

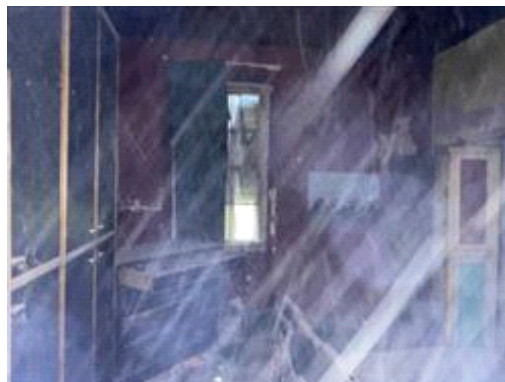
Sono presenti impianto elettrico, impianto idrosanitario, riscaldamento con stufa a legna in un locale; il tutto non a norma.

Non è presente allacciamento alla fognatura comunale.

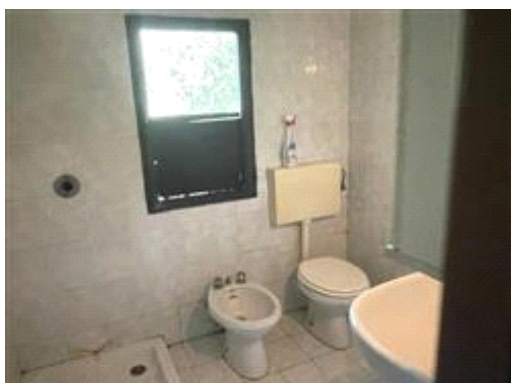
Il fabbricato è una buona base per una ristrutturazione, certamente molto onerosa ed impegnativa, anche a causa dei vincoli presenti.



pollajo al P.1



pollajo al P.1



retro



stalla al P. interrato



masserizie nella'aia

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
300/702 - locali al P.T.	110,40	x	100 %	=	110,40
300/702 - portico al P.T.	18,00	x	20 %	=	3,60
300/702 - locali al P.1	110,40	x	100 %	=	110,40
300/702 - loggiato al P.1	18,00	x	20 %	=	3,60
300/703 - deposito al P.T.	149,40	x	40 %	=	59,76
300/701 - aree scoperte a cortile	350,00	x	2 %	=	7,00
300/703 - porticato pericolante	19,00	x	20 %	=	3,80
Totale:	775,20				298,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene tiene conto della difficile situazione, del mercato immobiliare: da oltre un decennio le quotazioni sono negativamente influenzate dal ristagno delle compravendite e dalla netta prevalenza dell'offerta rispetto alla domanda, con tempi di alienazione molto lunghi.

A ciò si aggiunge l'incognita riguardante l'emergenza COVID-19, tutt'ora in corso e con l'evoluzione della pandemia difficilmente prevedibile: è arduo prevedere quale sarà la tendenza del mercato immobiliare a breve e medio termine.

Risentono della crisi anche i paesi della Brianza lecchese, con valutazioni tutt'ora basse.

Vista la particolarità del bene non sono stati reperiti comparabili pertinenti in zona.

Considerato che l'immobile è completamente da ristrutturare, si ritiene che la sua più probabile potenziale destinazione sia quella residenziale o comunque una funzione ad essa assimilabile legata alla attività agricola.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'ultima rilevazione relativa al secondo semestre 2020, in Comune di CERNUSCO LOMBARDONE, Zona Centrale/CENTRO EDIFICATO (zone rurali non disponibili), per ABITAZIONI ECONOMICHE, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 900,00 – 1.100,00 €/mq.; per ABITAZIONI CIVILI, in stato conservativo NORMALE indica un valore di mercato di 1.150,00 – 1.550,00 €/mq.; 50 – 100 €/mq. in più per ville e villini.

Il Listino Mercato Immobiliare edito da Confcommercio Lecco e F.I.M.M.A Lecco (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari - edizione 2021), in Comune di CERNUSCO LOMBARDONE, per ABITAZIONI DI OLTRE 30 ANNI indica una quotazione di mercato di 600,00 – 800,00 €/mq. per ABITAZIONI NUOVE di 2.000,00 – 2.300,00 €/mq.

Sono stati interpellati diversi operatori di mercato e consultati numerosi annunci immobiliari, che

hanno sostanzialmente confermato i valori sopra indicati.

Alla luce di quanto esposto, ed in considerazione del fatto che l'edificio per essere totalmente ristrutturato, considerando anche oneri, spese tecniche, accessorie, finanziarie, ecc. richiede un investimento di almeno 1.500,00 – 1.800,00 €/mq. (a seconda delle finiture), si ritiene congruo attribuire un valore base di € 250,00/mq. per gli spazi principali, conseguentemente ridotto per gli accessori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	298,56	x	250,00	=	74.640,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 74.640,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 74.640,00
---	---------------------

BENI IN CERNUSCO LOMBARDONE VIALE EUROPA 1

TERRENI AGRICOLI SULLA SPONDA SINISTRA DEL CURONE

DI CUI AL PUNTO B

terreni agricoli sulla sponda sinistra del Curone a CERNUSCO LOMBARDONE Viale Europa 1, della superficie commerciale di **14.040,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni adiacenti al fabbricato (vecchio mulino in disuso) e che risalgono lungo il corso del torrente Curone per circa 500 metri, per una superficie di circa 14.000 mq.

Il lotto, interamete boschivo, ha larghezza variabile ed è posto tra il greto del torrente ed il sentiero pedonale che risale il Curone.

Per la sua forma molto allungata e la posizione a ridosso del corso d'acqua, il terreno appare inadatto a colture differenti dal bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 200, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 4260, reddito agrario 17,60 €, reddito dominicale 19,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 9680, reddito agrario 39,99 €, reddito dominicale 44,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 - foglio 9 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 410, reddito agrario 1,06 €, reddito dominicale 1,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: In corpo (terreni e fabbricati), da nord in senso orario: proprietà di terzi, map. 527, torrente, strada comunale, map. 2217, map. 2216, strada.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, porzioni scoscese verso il Curone, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prevalentemente bosco ceduo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Lecco, Bergamo, Milano). Il traffico nella zona è

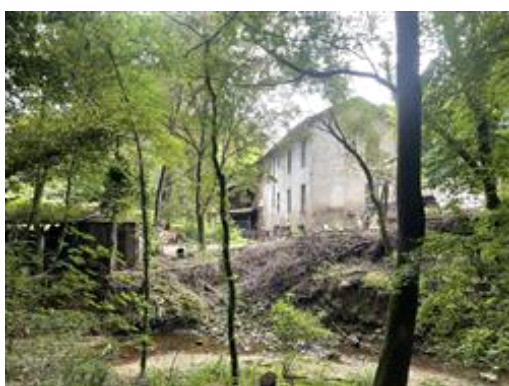
sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montevicchia, Parco del Curone.



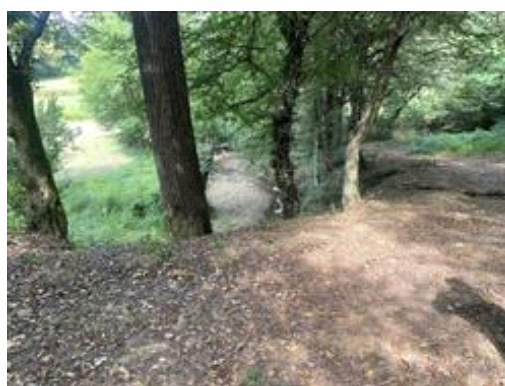
il mulino dall'ingresso



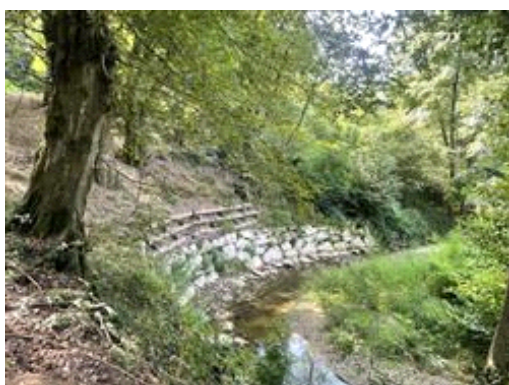
dall'aia



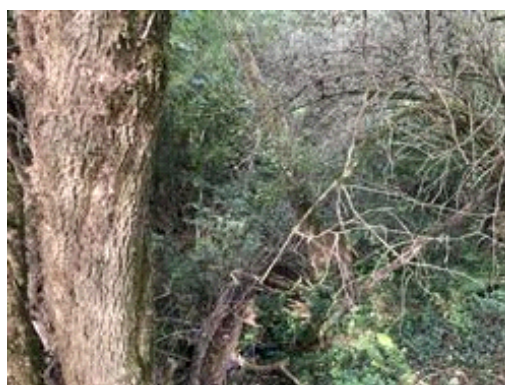
dall'altra sponda del Curone



terreni boschivi



corso del torrente



terreni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Terreni agricoli assimilabili a BOSCO CEDUO, sulla sinistra del Curone, attigui ai fabbricati	14.040,00	x	100 %	=		14.040,00
Totale:	14.040,00					14.040,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni agricoli sebbene abbiano destinazioni catastali varie, sono tutti riconducibili o assimilabili alla coltura di BOSCO CEDUO.

A differenza della valutazione di immobili residenziali, la valutazione di terreni, in particolare a destinazione agricola, risulta più complessa a causa della difficoltosa reperibilità di beni comparabili e della carenza di strumenti di supporto: non esistono bollettini consultabili utili alla valutazione.

L'unico strumento esistente che abbia una sufficiente coerenza ed affidabilità è il bollettino dei "Valori Agricoli Medi della Provincia" (VAM) emesso dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lecco.

Nell'edizione del 2019 nella regione agraria n. 5 "BASSA BRIANZA" che comprende il Comune di Cernusco Lombardone, per terreni con destinazione BOSCO CEDUO la valutazione è di € 14.600,00/ettaro pari a € 1,46/mq.: si ritiene congruo assumere questo valore per la presente stima.

Considerazioni valide anche per il "corpo C".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.040,00 x 1,46 = **20.498,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.498,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.498,40**

BENI IN CERNUSCO LOMBARDONE VIALE EUROPA 1

**TERRENI AGRICOLI SULLA SPONDA DESTRA DEL
CURONE**

DI CUI AL PUNTO C

terreni agricoli sulla sponda destra del Curone a CERNUSCO LOMBARDONE Viale Europa 1, della superficie commerciale di **14.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni posti sulla sponda destra del Curone, compresi tra il corso del torrente, la strada provinciale e la strada secondaria che sale verso Montevicchia, di forma grosso modo triangolare, per una superficie di circa 14.500 mq.

Il lotto è interamente boschivo; al suo interno sono presenti una fonte ed un vecchio lavatoio recuperato.

Il terreno è direttamente accessibile dal Viale Europa, in fregio al quale sono stati ricavati una piazzola di sosta ed un piccolo parcheggio, utilizzati da utenti che si recano sul posto per attingere acqua potabile; sul lotto insiste un breve tratto di strada agrosilvopastorale.

Il terreno appare inadatto a colture differenti dal bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 296 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 10180, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 9,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 3860, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 3,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: fonte e lavatoio, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco ceduo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

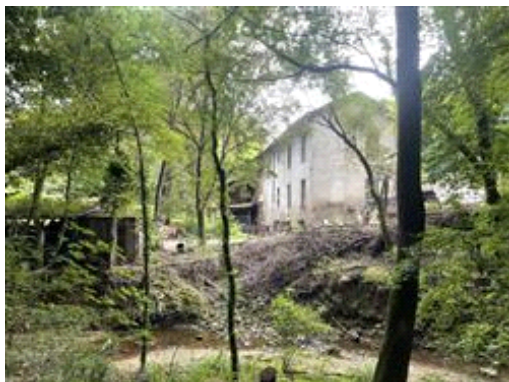
I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Merate, Lecco, Bergamo, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montevicchia, Parco del Curone.



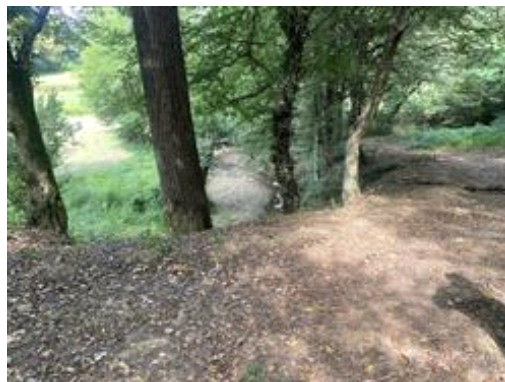
il mulino dall'ingresso



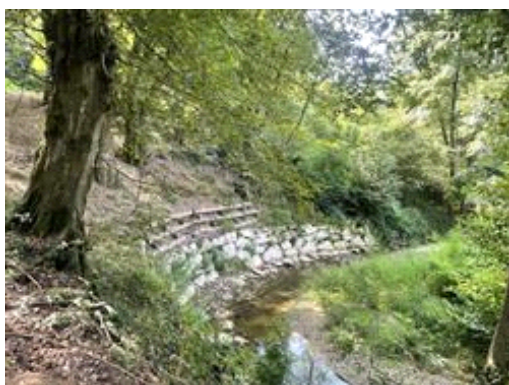
dall'aia



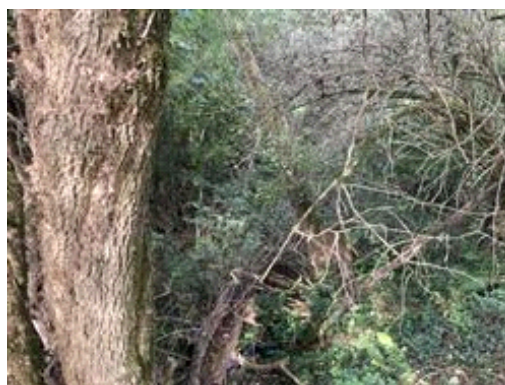
dall'altra sponda del Curone



terreni boschivi



corso del torrente



terreni

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli assimilabili a BOSCO CEDUO, sulla destra del Curone	14.550,00	x	100 %	=	14.550,00

Totale:	14.550,00	14.550,00
----------------	------------------	------------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per le considerazioni espresse al "Corpo B" si assume il valore di € 1,46 / mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.550,00 x 1,46 = **21.243,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.243,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.243,00**

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 Cernusco Lombardone, agenzie: Brianza lecchese, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: internet

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	vecchio mulino	298,56	0,00	74.640,00	74.640,00
B	terreni agricoli sulla sponda sinistra del	14.040,00	0,00	20.498,40	20.498,40

	Curone				
	terreni				
	agricoli sulla				
C	sponda	14.550,00	0,00	21.243,00	21.243,00
	destra del				
	Curone				
				116.381,40 €	116.381,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I fabbricati sono da considerarsi indivisibili.

I terreni potrebbero essere alienati in lotti separati, ma visto il valore ridotto si ritiene che l'alienazione in lotto unico, unitamente ai fabbricati possa essere vantaggiosa per i creditori.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.881,40**

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: **€. 16.932,21**

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: **€. 95.949,19**

data 19/10/2021

il tecnico incaricato
Arch. MARCO MILANI