



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

### 204/2017

DEBITORE:

Edilizia Costa Società Cooperativa

CURATORE:

Dott. Ruggero Redaelli - Commissario Liquidatore

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Renato LO FORTE**

CF: LFRRNT53B16L583O  
con studio in MONZA (MB) Via Borgazzi, 9

telefono: 039389951

fax: 039389951

email: geomloforterenato@virgilio.it

PEC: renato.lo.forte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3, della superficie commerciale di **79,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, camera, servizio igienico con areazione forzata e ripostiglio adibito a locale cucina oltre a cantina sub 741 (già classata ed accatastata).

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: unità immobiliare di cui al mappale 1034/708 - vano scala di cui al mappale 1034/702 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/710 - ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/710 - corridoio comune cantine di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/711 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/714 - di nuovo corridoio cantine di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**A.1** cantina, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 741 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: corridoio comune cantine di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/716 - ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/739, come da relazione notarile Dott. Alessio Cattaneo.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 72.840,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 65.556,00</b>

trova:

Data della valutazione:

26/06/2022

### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLI APPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino, stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742).

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

*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: **€ 476,91**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 1.338,39**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del Condominio Filanda Sironi è il Dott. Arch. Giancarlo Rigamonti con studio in Via IV Novembre, 2 – 23843 Dolzago (LC) Tel. 0341.451266 – Fax. 0341.451589 – E-mail: ufficiotecnico@studiorigamonti.com.

I dati sopra indicati sono relativi alla comunicazione ricevuta dall'Arch. Rigamonti in data 12.08.2021. Nelle spese ordinarie non sono incluse le spese per riscaldamento a consumo centralizzato, il consumo di acqua calda e fredda ed il fondo cassa per la presente procedura. Inoltre l'amministratore ha comunicato i millesimi complessivi (pari a 189,5120/1000) di Edilizia Costa società cooperativa e non quelli relativi ai singoli appartamenti. Non risultano comunicate spese straordinarie deliberate.

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 3/2005** e successive varianti, intestata a Villa Carla Maria e Sironi Luigi (poi volturata alla società Edilizia Costa - Società Cooperativa), per lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 27/01/2005 con il n. 678 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 181/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034.

Il complesso residenziale è stato ristrutturato in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia in data 28 dicembre 2005 n. 190548/32916 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono e successiva modifica giusta atto in data in data 5 ottobre 2007 n. 12518/8297 di rep.rio Notaio dott. Paolo Panzeri di Lecco.

Permesso di costruire in variante **N. 84/2006**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di ristrutturazione complesso residenziale, presentata il 30/11/2006 con il n. 9537 di protocollo, rilasciata il 16/10/2007 con il n. 294/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in sanatoria **N. 68/2007**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di spostamento box interrati rispetto a quanto autorizzato con P.C. n. 3/2005 dell'8.05.2006., presentata il 12/10/2007 con il n. 7225 di protocollo, rilasciata il 07/01/2008 con il n. 31/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in variante **N. 19/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 08/04/2008 con il n. 2850 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008 con il n. 19/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Denuncia di inizio attività **N. 25/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di formazione nuova cabina Enel interrata, presentata il 20/06/2008 con il n. 4691 di protocollo, rilasciata il 25/06/2008 con il n. 4805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 1034.

Autorizzazione paesaggistica n. 37/2008 del 28.05.2008 prot. n. 4074.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo con modeste porzioni in z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti con parte ricadente in fascia di risp. corso d'acqua e del reticolo minore e una piccola porzione in z. E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA - regolamento e norme di polizia idraulica - identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 1034. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgreghentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni. Nel locale ripostiglio è stato demolito il tavolato divisorio e creata l'impiantistica per l'angolo cottura e lavello cucina. (normativa di riferimento: DPR 380)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento locale ripostiglio con CILA in sanatoria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 709.

L'adeguamento di tale locale può avvenire nel rispetto del regolamento d'igiene vigente Regione Lombardia (integrazione rapporto aero illuminante tramite condizionamento ed illuminazione artificiale).

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di

riferimento: Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 709

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Tutti gli impianti esistenti dovranno essere verificati e certificati alle norme vigenti attuali con eventuali integrazioni e modifiche. I relativi costi sono compresi nell'abbattimento finale.

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3, della superficie commerciale di **79,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano terra e composto da ingresso, soggiorno, camera, servizio igienico con areazione forzata e ripostiglio adibito a locale cucina oltre a cantina sub 741 (già classata ed accatastata).

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno 4, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehgentino Frazione Buttello n .3, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: unità immobiliare di cui al mappale 1034/708 - vano scala di cui al mappale 1034/702 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/710 - ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/710 - corridoio comune cantine di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/711 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/714 - di nuovo corridoio cantine di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* anta singola realizzati in blindata  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in plasticone  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni:* realizzati in gesso  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale:* a giorno con rivestimento in marmo  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*citofonico:* video conformità: da verificare  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare e certificare  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*fognatura:* separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in tubi in polietilene conformità: da verificare  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico:* centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in non presenti conformità: da verificare  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*ventilazione:* forzata conformità: da verificare e adeguare  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in latero cemento  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale esterne:* a giorno costruite in cemento armato  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai:* latero cemento  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*strutture verticali:* costruite in cemento armato  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*travi:* costruite in cemento armato  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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	
Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento	79,60	x	100 %	=	79,60	
<b>Totale:</b>	<b>79,60</b>				<b>79,60</b>	

## ACCESSORI:

**cantina**, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 741 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: corridoio comune cantine di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/716 - ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/739, come da relazione notarile Dott. Alessio Cattaneo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Cantina	4,00	x	50 %	=	2,00	
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>2,00</b>	

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: quadrilocale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,60	x	1.150,00	=	<b>91.540,00</b>
Valore superficie accessori:	2,00	x	1.150,00	=	<b>2.300,00</b>
					<b>93.840,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi interni, elementi servizio igienico, ecc) e verifica e certificazione impianti. Costi stimati per opere valori medi di fornitura e posa.	-14.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 79.340,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 79.340,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OSMI e bollettino Camera di Commercio di Lecco e Como, ed inoltre: locali

## 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	appartamento	79,60	2,00	79.340,00	79.340,00

79.340,00 €

79.340,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 72.840,00

**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: € 7.284,00

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: € 65.556,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3, della superficie commerciale di **81,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano primo e composto da ingresso con soggiorno, ripostiglio adibito a locale cucina, camera con cabina armadio e servizio igienico.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 7, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n .3, piano: 1, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/708, vano scala comune di cui al mappale 1034/702 (bene comune non censibile), unità immobiliare di cui al mappale 1034/713, ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), unità immobiliare di cui al mappale 1034/711, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,21 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 76.952,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 69.256,80</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehgentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONE CENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLI APPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehgentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehgentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F.

FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742).

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

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: **€ 559,38**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 2.512,86**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del Condominio Filanda Sironi è il Dott. Arch. Giancarlo Rigamonti con studio in Via IV Novembre, 2 – 23843 Dolzago (LC) Tel. 0341.451266 – Fax. 0341.451589 – E-mail: ufficiotecnico@studiorigamonti.com.

I dati sopra indicati sono relativi alla comunicazione ricevuta dall'Arch. Rigamonti in data 12.08.2021. Nelle spese ordinarie non sono incluse le spese per riscaldamento a consumo centralizzato, il consumo di acqua calda e fredda ed il fondo cassa per la presente procedura. Inoltre l'amministratore ha comunicato i millesimi complessivi (pari a 189,5120/1000) di Edilizia Costa società cooperativa e non quelli relativi ai singoli appartamenti. Non risultano comunicate spese straordinarie deliberate.

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal



02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgreghentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 3/2005** e successive varianti, intestata a Villa Carla Maria e Sironi Luigi (poi volturata alla società Edilizia Costa - Società Cooperativa), per lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 27/01/2005 con il n. 678 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 181/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034.

Il complesso residenziale è stato ristrutturato in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia in data 28 dicembre 2005 n. 190548/32916 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono e successiva modifica giusta atto in data in data 5 ottobre 2007 n. 12518/8297 di rep.rio Notaio dott. Paolo Panzeri di Lecco.

Permesso di costruire in variante **N. 84/2006**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di ristrutturazione complesso residenziale, presentata il 30/11/2006 con il n. 9537 di protocollo, rilasciata il 16/10/2007 con il n. 294/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in sanatoria **N. 68/2007**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di spostamento box interrati rispetto a quanto autorizzato con P.C. n. 3/2005 dell'8.05.2006., presentata il 12/10/2007 con il n. 7225 di protocollo, rilasciata il 07/01/2008 con il n. 31/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in variante **N. 19/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per

lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 08/04/2008 con il n. 2850 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008 con il n. 19/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Denuncia di inizio attività **N. 25/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di formazione nuova cabina Enel interrata, presentata il 20/06/2008 con il n. 4691 di protocollo, rilasciata il 25/06/2008 con il n. 4805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 1034.

Autorizzazione paesaggistica n. 37/2008 del 28.05.2008 prot. n. 4074.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo con modeste porzioni in z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti con parte ricadente in fascia di risp. corso d'acqua e del reticolo minore e una piccola porzione in z. E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA - regolamento e norme di polizia idraulica - identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 1034. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni. Nel locale ripostiglio è stato demolito il tavolato divisorio e creata l'impiantistica per l'angolo cottura e lavello cucina. Inoltre in camera da letto è stato demolito il tavolato divisorio della cabina armadio. (normativa di riferimento: DPR 380)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento locale ripostiglio e camera da letto con CILA in sanatoria: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 712.

L'adeguamento del locale ripostiglio può avvenire nel rispetto del regolamento d'igiene vigente Regione Lombardia (integrazione rapporto aero illuminante tramite condizionamento ed illuminazione artificiale).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. (normativa di riferimento: Docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 712

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

---

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Tutti gli impianti esistenti dovranno essere verificati e certificati alle norme vigenti attuali con eventuali integrazioni e modifiche. I relativi costi sono compresi nell'abbattimento finale.

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3, della superficie commerciale di **81,21** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano primo e composto da ingresso con soggiorno, ripostiglio adibito a locale cucina, camera con cabina armadio e servizio igienico.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 7, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehgentino Frazione Buttello n .3, piano: 1, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/708, vano scala comune di cui al mappale 1034/702 (bene comune non censibile), unità immobiliare di cui al mappale 1034/713, ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), unità immobiliare di cui al mappale 1034/711, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della  media

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della  media

panoramicità:

al di sopra della  media

impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in blindata	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in plasticone	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in gesso	nella media	
<i>scale</i> : a giorno con rivestimento in marmo	nella media	

## Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : video conformità: da verificare	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare e certificare	nella media	
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in tubi in polietilene conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in non presenti conformità: da verificare	nella media	
<i>ventilazione</i> : forzata conformità: da verificare e adeguare	nella media	

## Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in latero cemento	nella media	
<i>scale esterne</i> : a giorno costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : latero cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

## 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	
Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione	81,21	x	100 %	=	81,21

appartamento		
<b>Totale:</b>	<b>81,21</b>	<b>81,21</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: quadrilocale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,21 x 1.200,00 = **97.452,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi interni, elementi servizio igienico, ecc) e verifica e certificazione impianti. Costi stimati per opere valori medi di fornitura e posa.	-14.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.952,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.952,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco,

conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OSMI e bollettino Camera di Commercio di Lecco e Como, ed inoltre: locali

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	appartamento	81,21	0,00	82.952,00	82.952,00
				<b>82.952,00 €</b>	<b>82.952,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.952,00**

**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: **€ 7.695,20**

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: **€ 69.256,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3/A, della superficie commerciale di **48,76** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico con areazione forzata oltre a cantina posta al piano terra attigua al locale impianti tecnologici.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 10, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: 2 e Terra, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: unità immobiliare di cui al mappale 1034/714, prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/736, prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/708, unità immobiliare di cui al mappale 1034/716, unità immobiliare di cui al mappale 1034/721, vano scale comune di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>48,76 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.012,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 44.110,80</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehgentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONE CENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLI APPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehgentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehgentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F.



FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742) .

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

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: **€ 413,32**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 3.605,02**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del Condominio Filanda Sironi è il Dott. Arch. Giancarlo Rigamonti con studio in Via IV Novembre, 2 – 23843 Dolzago (LC) Tel. 0341.451266 – Fax. 0341.451589 – E-mail: ufficiotecnico@studiorigamonti.com.

I dati sopra indicati sono relativi alla comunicazione ricevuta dall'Arch. Rigamonti in data 12.08.2021. Nelle spese ordinarie non sono incluse le spese per riscaldamento a consumo centralizzato, il consumo di acqua calda e fredda ed il fondo cassa per la presente procedura. Inoltre l'amministratore ha comunicato i millesimi complessivi (pari a 189,5120/1000) di Edilizia Costa società cooperativa e non quelli relativi ai singoli appartamenti. Non risultano comunicate spese straordinarie deliberate.

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal

02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgreghentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 3/2005** e successive varianti, intestata a Villa Carla Maria e Sironi Luigi (poi volturata alla società Edilizia Costa - Società Cooperativa), per lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 27/01/2005 con il n. 678 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 181/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034.

Il complesso residenziale è stato ristrutturato in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia in data 28 dicembre 2005 n. 190548/32916 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono e successiva modifica giusta atto in data in data 5 ottobre 2007 n. 12518/8297 di rep.rio Notaio dott. Paolo Panzeri di Lecco.

Permesso di costruire in variante **N. 84/2006**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di ristrutturazione complesso residenziale, presentata il 30/11/2006 con il n. 9537 di protocollo, rilasciata il 16/10/2007 con il n. 294/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in sanatoria **N. 68/2007**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di spostamento box interrati rispetto a quanto autorizzato con P.C. n. 3/2005 dell'8.05.2006., presentata il 12/10/2007 con il n. 7225 di protocollo, rilasciata il 07/01/2008 con il n. 31/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in variante **N. 19/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per

lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 08/04/2008 con il n. 2850 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008 con il n. 19/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Denuncia di inizio attività **N. 25/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di formazione nuova cabina Enel interrata, presentata il 20/06/2008 con il n. 4691 di protocollo, rilasciata il 25/06/2008 con il n. 4805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 1034.

Autorizzazione paesaggistica n. 37/2008 del 28.05.2008 prot. n. 4074.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo con modeste porzioni in z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti con parte ricadente in fascia di risp. corso d'acqua e del reticolo minore e una piccola porzione in z. E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA - regolamento e norme di polizia idraulica - identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 1034. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Tutti gli impianti esistenti dovranno essere verificati e certificati alle norme vigenti attuali con eventuali integrazioni e modifiche. I relativi costi sono compresi nell'abbattimento finale.

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO 3/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3/A, della superficie commerciale di **48,76** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano secondo e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico con areazione forzata oltre a cantina posta al piano terra attigua al locale impianti tecnologici.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione

dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 10, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: 2 e Terra, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: unità immobiliare di cui al mappale 1034/714, prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/736, prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/708, unità immobiliare di cui al mappale 1034/716, unità immobiliare di cui al mappale 1034/721, vano scale comune di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in blindata	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in plasticone	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in gesso	nella media	
<i>scale</i> : a giorno con rivestimento in marmo	nella media	
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : video conformità: da verificare	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: da verificare e certificare	nella media	

*fognatura*: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in tubi in polietilene conformità: da verificare

nella media 

*termico*: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in non presenti conformità: da verificare

nella media 

*ventilazione*: forzata conformità: da verificare e adeguare

nella media 

*ascensore*: olio dinamico

al di sopra della media 

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in latero cemento

nella media 

*scaie esterne*: a giorno costruite in cemento armato

nella media 

*solai*: latero cemento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media 

*travi*: costruite in cemento armato

nella media 

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	
Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento con cantina	48,76	x	100 %	=	48,76
<b>Totale:</b>	<b>48,76</b>				<b>48,76</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Descrizione: quadrilocale  
 Superfici principali e secondarie: 120  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 115.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,76 x 1.200,00 = **58.512,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento finiture (pavimenti (tranne servizio igienico), infissi interni, elementi servizio igienico, ecc) e verifica e certificazione impianti. Costi stimati per opere valori medi di fornitura e posa.	-9.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.012,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.012,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OSMI e bollettino Camera di Commercio di Lecco e Como, ed inoltre: locali

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	appartamento	48,76	0,00	49.012,00	49.012,00
				<b>49.012,00 €</b>	<b>49.012,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.012,00**

**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: **€ 4.901,20**

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: **€ 44.110,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3/A, della superficie commerciale di **97,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano terzo e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno con abbassamento, camera da letto e servizio igienico con areazione forzata, servizio igienico con areazione forzata e camera da letto con perlinato inclinato.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 17, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 737 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: 3, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: unità immobiliare di cui al mappale 1034/721, prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/708, unità immobiliare di cui al mappale 1034/740, prospetto su ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), vano scale comune di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 1034/735, prospetto su area comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,97 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 95.064,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 85.557,60</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehgentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLIAPPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE

COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742) .

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130,

contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

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: **€ 915,56**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 7.335,36**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del Condominio Filanda Sironi è il Dott. Arch. Giancarlo Rigamonti con studio in Via IV Novembre, 2 – 23843 Dolzago (LC) Tel. 0341.451266 – Fax. 0341.451589 – E-mail: ufficiotecnico@studiorigamonti.com.

I dati sopra indicati sono relativi alla comunicazione ricevuta dall'Arch. Rigamonti in data 12.08.2021. Nelle spese ordinarie non sono incluse le spese per riscaldamento a consumo centralizzato, il consumo di acqua calda e fredda ed il fondo cassa per la presente procedura. Inoltre l'amministratore ha comunicato i millesimi complessivi (pari a 189,5120/1000) di Edilizia Costa società cooperativa e non quelli relativi ai singoli appartamenti. Non risultano comunicate spese straordinarie deliberate.

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 3/2005** e successive varianti, intestata a Villa Carla Maria e Sironi Luigi (poi volturata alla società Edilizia Costa - Società Cooperativa), per lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 27/01/2005 con il n. 678 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 181/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034.

Il complesso residenziale è stato ristrutturato in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia in data 28 dicembre 2005 n. 190548/32916 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono e successiva modifica giusta atto in data in data 5 ottobre 2007 n. 12518/8297 di rep.rio Notaio dott. Paolo Panzeri di Lecco.

Permesso di costruire in variante **N. 84/2006**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di ristrutturazione complesso residenziale, presentata il 30/11/2006 con il n. 9537 di protocollo, rilasciata il 16/10/2007 con il n. 294/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in sanatoria **N. 68/2007**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di spostamento box interrati rispetto a quanto autorizzato con P.C. n. 3/2005 dell'8.05.2006., presentata il 12/10/2007 con il n. 7225 di protocollo, rilasciata il 07/01/2008 con il n. 31/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in variante **N. 19/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 08/04/2008 con il n. 2850 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008 con il n. 19/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Denuncia di inizio attività **N. 25/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di formazione nuova cabina Enel interrata, presentata il 20/06/2008 con il n. 4691 di protocollo, rilasciata il 25/06/2008 con il n. 4805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 1034.

Autorizzazione paesaggistica n. 37/2008 del 28.05.2008 prot. n. 4074.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo con modeste porzioni in z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti con parte ricadente in fascia di risp. corso d'acqua e del reticolo minore e una piccola porzione in z. E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA - regolamento e norme di polizia idraulica - identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 1034. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgreghentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. E' stato demolito il tavolato dell'atrio di ingresso. (normativa di riferimento: DPR 380)

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 737

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni. (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento scheda catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 737

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Tutti gli impianti esistenti dovranno essere verificati e certificati alle norme vigenti attuali con eventuali integrazioni e modifiche. I relativi costi sono compresi nell'abbattimento finale.

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO 3/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3/A, della superficie commerciale di **97,97** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano terzo e composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno con abbassamento, camera da letto e servizio igienico con areazione forzata, servizio igienico con areazione forzata e camera da letto con perlinato inclinato.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 17, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 737 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: 3, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: unità immobiliare di cui al mappale 1034/721, prospetto su area annessa all'unità immobiliare di cui al mappale 1034/708, unità immobiliare di cui al mappale 1034/740, prospetto su ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), vano scale comune di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 1034/735, prospetto su area comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA


I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


## Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro nella media 

*infissi interni*: anta singola realizzati in blindata nella media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto nella media 

*pareti esterne*: costruite in plasticone nella media 


*pavimentazione esterna*: realizzata in elementi autobloccanti nella media 


*plafoni*: realizzati in gesso nella media 


*scale*: a giorno con rivestimento in marmo nella media 


## Degli Impianti:


*citofonico*: video conformità: da verificare nella media 

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare e certificare nella media 

*fognatura*: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in tubi in polietilene conformità: da verificare nella media 


*termico*: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in non presenti conformità: da verificare nella media 

*ventilazione*: forzata conformità: da verificare e adeguare nella media 

*ascensore*: olio dinamico al di sopra della media 

## Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in latero cemento nella media 

*scale esterne*: a giorno costruite in cemento armato nella media 

*solai*: latero cemento nella media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato nella media 

*travi*: costruite in cemento armato nella media 

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento	97,97	x	100 %	=	97,97
<b>Totale:</b>	<b>97,97</b>				<b>97,97</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: quadrilocale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,97 x 1.200,00 = **117.564,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi interni, elementi servizi igienici, ecc) e verifica e certificazione impianti. Costi stimati per opere valori medi di fornitura e posa.	-17.500,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 100.064,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 100.064,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OSMI e bollettino Camera di Commercio di Lecco e Como, ed inoltre: locali

## 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	appartamento	97,97	0,00	100.064,00	100.064,00
				<b>100.064,00 €</b>	<b>100.064,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.064,00**

**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: **€ 9.506,40**

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: **€ 85.557,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3/A, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano quarto e composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 18, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 742 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: 4, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 1034/721, prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 1034/709, unità immobiliare di cui al mappale 1034/740, prospetto su ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), vano scala comune di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.650,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONE CENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLI APPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F.

FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742) .

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

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: **€ 828,03**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 6.608,74**

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del Condominio Filanda Sironi è il Dott. Arch. Giancarlo Rigamonti con studio in Via IV Novembre, 2 – 23843 Dolzago (LC) Tel. 0341.451266 – Fax. 0341.451589 – E-mail: ufficiotecnico@studiorigamonti.com.

I dati sopra indicati sono relativi alla comunicazione ricevuta dall'Arch. Rigamonti in data 12.08.2021. Nelle spese ordinarie non sono incluse le spese per riscaldamento a consumo centralizzato, il consumo di acqua calda e fredda ed il fondo cassa per la presente procedura. Inoltre l'amministratore ha comunicato i millesimi complessivi (pari a 189,5120/1000) di Edilizia Costa società cooperativa e non quelli relativi ai singoli appartamenti. Non risultano comunicate spese straordinarie deliberate.

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal

02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgreghentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 3/2005** e successive varianti, intestata a Villa Carla Maria e Sironi Luigi (poi volturata alla società Edilizia Costa - Società Cooperativa), per lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 27/01/2005 con il n. 678 di protocollo, rilasciata il 08/05/2006 con il n. 181/2006 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034.

Il complesso residenziale è stato ristrutturato in ottemperanza a quanto previsto dalla Convenzione Edilizia in data 28 dicembre 2005 n. 190548/32916 di rep.rio Notaio dott. Pier Luigi Donegana di Oggiono e successiva modifica giusta atto in data in data 5 ottobre 2007 n. 12518/8297 di rep.rio Notaio dott. Paolo Panzeri di Lecco.

Permesso di costruire in variante **N. 84/2006**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di ristrutturazione complesso residenziale, presentata il 30/11/2006 con il n. 9537 di protocollo, rilasciata il 16/10/2007 con il n. 294/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in sanatoria **N. 68/2007**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di spostamento box interrati rispetto a quanto autorizzato con P.C. n. 3/2005 dell'8.05.2006., presentata il 12/10/2007 con il n. 7225 di protocollo, rilasciata il 07/01/2008 con il n. 31/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Permesso di costruire in variante **N. 19/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per

lavori di ristrutturazione complesso residenziale esistente, presentata il 08/04/2008 con il n. 2850 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008 con il n. 19/2008 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappali 14, 15, 24 e 1034

Denuncia di inizio attività **N. 25/2008**, intestata a Edilizia Costa - Società Cooperativa, per lavori di formazione nuova cabina Enel interrata, presentata il 20/06/2008 con il n. 4691 di protocollo, rilasciata il 25/06/2008 con il n. 4805 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 5 mappale 1034.

Autorizzazione paesaggistica n. 37/2008 del 28.05.2008 prot. n. 4074.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo con modeste porzioni in z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti con parte ricadente in fascia di risp. corso d'acqua e del reticolo minore e una piccola porzione in z. E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA - regolamento e norme di polizia idraulica - identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 1034. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Tutti gli impianti esistenti dovranno essere verificati e certificati alle norme vigenti attuali con eventuali integrazioni e modifiche. I relativi costi sono compresi nell'abbattimento finale.

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO 3/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3/A, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento posta al piano quarto e composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico.

L'unità immobiliare risulta da completare con opere di finitura e verifica e certificazione



dell'impiantistica secondo le norme vigenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, interno 18, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 742 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3/A, piano: 4, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 1034/721, prospetto su unità immobiliare di cui al mappale 1034/709, unità immobiliare di cui al mappale 1034/740, prospetto su ente comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile), vano scala comune di cui al mappale 1034/703 (bene comune non censibile), come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in plasticone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> a giorno con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> video conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare e certificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in tubi in polietilene conformità: da verificare	nella media	
<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in non presenti conformità: da verificare	nella media	
<i>ventilazione</i> : forzata conformità: da verificare e adeguare	nella media	
<i>ascensore</i> : olio dinamico	al di sopra della media	
Delle Strutture:		
<i>copertura</i> : a falde costruita in latero cemento	nella media	
<i>scale esterne</i> : a giorno costruite in cemento armato	nella media	
<i>solai</i> : latero cemento	nella media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	

## 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	
Unità immobiliare in corso di costruzione a destinazione appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: trilocale

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: quadrilocale

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 958,33 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 1.200,00 = **102.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Completamento finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi interni, elementi servizio igienico, ecc) e verifica e certificazione impianti. Costi stimati per opere valori medi di fornitura e posa.	-13.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OSMI e bollettino Camera di Commercio di Lecco e Como, ed inoltre: locali

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	appartamento	85,00	0,00	88.500,00	88.500,00

88.500,00 €

88.500,00 €

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: € 88.500,00

**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: € 8.850,00

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: € 79.650,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 6

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

**A** **Area urbana** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Area urbana posta al piano primo sovrastante i box autorimessa confinante con area boschiva.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 80 mq, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3, piano: 1, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: strada - area urbana di cui al mappale 4074/2 - cortile comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - mappale 4076 del catasto terreni, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato condominiale ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 480,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 432,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLI APPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

#### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino, stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742).

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.



Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo con modeste porzioni in z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti con parte ricadente in fascia di risp. corso d'acqua e del reticolo minore e una piccola porzione in z. E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA - regolamento e norme di polizia idraulica - identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 1034. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO 3

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO A

**Area urbana** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello 3, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Area urbana posta al piano primo sovrastante i box autorimessa confinante con area boschiva.

## Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1034 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 80 mq, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello n. 3, piano: 1, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: strada - area urbana di cui al mappale 4074/2 - cortile comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - mappale 4076 del catasto terreni, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato condominiale ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 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
Area urbana	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 6,00 = **480,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 480,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tabella dei valori agricoli medi dei terreni biennio

2018/2019 art. 4 Legge 26/05/1965 n. 590, ed inoltre: locali

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	Area urbana	80,00	0,00	480,00	480,00
				<b>480,00 €</b>	<b>480,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 480,00**

**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: **€ 48,00**

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: **€ 432,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 7

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

**A** Area urbana a VALGREGHENTINO Frazione Buttello Snc, della superficie commerciale di **281,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Area urbana posta al piano terra utilizzata come area parcheggi e zona di passaggio.

Si precisa che, come indicato nella relazione a firma del Notaio Dott. Alessio Cattaneo, negli atti di compravendita del complesso degli anni precedenti detta area si diceva destinata ad essere ceduta al Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4074 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 281 mq, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello Snc, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: strada comunale - cortile comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/706 - cortile comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/730 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/729 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/728 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/727 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/726 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/725 - area urbana di cui al mappale 1034/704, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>281,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.372,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.034,80</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLIAPPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742) .

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo, parte in zona F1 standard non edificabile e una piccola porzione in zona E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA.. Il titolo è riferito solamente al mappale 4074. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO SNC

**AREA URBANA**

DI CUI AL PUNTO A

**Area urbana** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello Snc, della superficie commerciale di **281,00** mq



per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Area urbana posta al piano terra utilizzata come area parcheggi e zona di passaggio.

Si precisa che, come indicato nella relazione a firma del Notaio Dott. Alessio Cattaneo, negli atti di compravendita del complesso degli anni precedenti detta area si diceva destinata ad essere ceduta al Comune.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4074 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 281 mq, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello Snc, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131

Coerenze: strada comunale - cortile comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/706 - cortile comune di cui al mappale 1034/701 (bene comune non censibile) - unità immobiliare di cui al mappale 1034/730 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/729 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/728 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/727 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/726 - unità immobiliare di cui al mappale 1034/725 - area urbana di cui al mappale 1034/704, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 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
area urbana	281,00	x	100 %	=	281,00
<b>Totale:</b>	<b>281,00</b>				<b>281,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 281,00 x 12,00 = **3.372,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.372,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.372,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tabella dei valori agricoli medi dei terreni biennio 2018/2019 art. 4 Legge 26/05/1965 n. 590, ed inoltre: locali

#### 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	Area urbana	281,00	0,00	3.372,00	3.372,00
				<b>3.372,00 €</b>	<b>3.372,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.372,00**

#### 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: **€ 337,20**

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: **€ 3.034,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 8

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

**A** fabbricato ad uso cabina ENEL a VALGREGHENTINO Frazione Buttello Snc, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 7571/40000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Fabbricato ad uso cabina ENEL posto al piano seminterrato su Via Volta da cedere in quota ai futuri proprietari degli appartamenti siti nel Condominio La Filanda Sironi.

Si precisa che nei precedenti atti di assegnazione detto bene è stato ceduto in quota ai proprietari assegnatari degli immobili del complesso residenziale Condominio Filanda Sironi. Lo stesso è dato in comodato d'uso gratuito per la società di fornitura ENEL di cui alla convenzione vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4074 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 264,00 Euro, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello Snc, piano: S1, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131 + altri proprietari.  
Coerenze: terrapieno su tre lati - strada comunale, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Immobile costruito nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>22,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 0,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLIAPPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E701690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742).

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717

e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza

di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B1 Vecchio Nucleo, parte in zona F1 standard non edificabile e una piccola porzione in zona E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.2 - 26.1 - 25.3 NTA.. Il titolo è riferito solamente al mappale 4074. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO SNC

**FABBRICATO AD USO CABINA ENEL**

DI CUI AL PUNTO A

**fabbricato ad uso cabina ENEL** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello Snc, della superficie commerciale di **22,50** mq per la quota di 7571/40000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società

Cooperativa)

Fabbricato ad uso cabina ENEL posto al piano seminterrato su Via Volta da cedere in quota ai futuri proprietari degli appartamenti siti nel Condominio La Filanda Sironi.

Si precisa che nei precedenti atti di assegnazione detto bene è stato ceduto in quota ai proprietari assegnatari degli immobili del complesso residenziale Condominio Filanda Sironi. Lo stesso è dato in comodato d'uso gratuito per la società di fornitura ENEL di cui alla convenzione vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4074 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 264,00 Euro, indirizzo catastale: Valgrehentino Frazione Buttello Snc, piano: S1, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131 + altri proprietari.  
Coerenze: terrapieno su tre lati - strada comunale, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Immobile costruito nel 2006.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 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
Cabina elettrica	22,50	x	100 %	=	22,50
<b>Totale:</b>	<b>22,50</b>				<b>22,50</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,50 x 0,00 = **0,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il complesso residenziale, sito nel Comune di Valgrehentino frazione Buttello, è denominato



Condominio La Filanda Sironi. I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare OSMI e bollettino Camera di Commercio, ed inoltre: locali

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	fabbricato ad uso cabina ENEL	22,50	0,00	0,00	0,00
				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 0,00**

**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: **€ 0,00**

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: **€ 0,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 9

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

**A** terreno agricolo a VALGREGHENTINO Frazione Buttello, della superficie commerciale di **5.270,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Terreno agricolo composto da due mappali in pendenza verso la valle e piantumato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. 3, superficie 3680, reddito agrario 13,30 €, reddito dominicale 15,20 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: mappale 1673, mappale 32, sentiero campestre, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 73 (catasto terreni), qualità/classe prato 1, superficie 1590, reddito agrario 6,16 €, reddito dominicale 6,16 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: mappale 1673, mappale 32, sentiero campestre, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente pascolo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato incolto ,arboree: piantumazione di noci e frutto ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.270,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.430,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 42.687,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLI APPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA

URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino, stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742).

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717

e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

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

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

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

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza

di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E1 agricola ordinaria con modesta porz. in z. F2 fascia di rispetto e salvaguardia ordinaria e z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti ricadente in fascia di rispetto del corso d'acqua e del reticolo minore.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 25.1 - 25.3 - 26.2 NTA. Regolamento e norme di polizia idraulica. Identificazione al n. 11 nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 3. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E1 agricola ordinaria con modesta porz. in z. F2 fascia di rispetto e salvaguardia ordinaria e z. E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti ricadente in fascia di rispetto del corso d'acqua e del reticolo minore.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 25.1 - 25.3 - 26.2 NTA. Regolamento e norme di polizia idraulica. Identificazione al n. 10D nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV. G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 73. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a VALGREGHENTINO Frazione Buttello, della superficie commerciale di **5.270,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Terreno agricolo composto da due mappali in pendenza verso la valle e piantumato.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 3680, reddito agrario 13,30 € reddito dominicale 15,20 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: mappale 1673, mappale 32, sentiero campestre, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 1590, reddito agrario 6,16 € reddito dominicale 6,16 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: mappale 1673, mappale 32, sentiero campestre, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente pascolo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato incolto ,arboree: piantumazione di noci e frutto ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella 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
terreno agricolo	3.680,00	x	100 %	=	3.680,00
terreno agricolo	1.590,00	x	100 %	=	1.590,00
<b>Totale:</b>	<b>5.270,00</b>				<b>5.270,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.270,00 x 9,00 = **47.430,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.430,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.430,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tabella dei valori agricoli medi dei terreni biennio 2018/2019 art. 4 Legge 26/05/1965 n. 590, ed inoltre: locali

## 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	5.270,00	0,00	47.430,00	47.430,00



47.430,00 €

47.430,00 €

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: € 47.430,00

**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: € 4.743,00

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: € 42.687,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 10

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

**A** Area boschiva a VALGREGHENTINO frazione Buttello, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Area boschiva in pendenza in Via per il Santuario.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1665 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. 3, superficie 440, reddito agrario 1,59 € reddito dominicale 1,82 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: strada che da Valgrehentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma triangolare, una tessitura prevalente boschivo incolto Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>440,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.760,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale

1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLIAPPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

#### *4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO

**TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.**

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742) .

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.**4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa

(1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 25.1 NTA.. Il titolo è riferito solamente al mappale 1665. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO

### AREA BOSCHIVA

DI CUI AL PUNTO A

**Area boschiva** a VALGREGHENTINO frazione Buttello, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Area boschiva in pendenza in Via per il Santuario.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1665 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 440, reddito agrario 1,59 € reddito dominicale 1,82 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: strada che da Valgrehentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma triangolare, una tessitura prevalente boschivo incolto Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella 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
Area boschiva	440,00	x	100 %	=	440,00
<b>Totale:</b>	<b>440,00</b>				<b>440,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 440,00 x 60,00 = **26.400,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrestentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tabella dei valori agricoli medi dei terreni biennio 2018/2019 art. 4 Legge 26/05/1965 n. 590, ed inoltre: locali

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	Area boschiva	440,00	0,00	26.400,00	26.400,00
				<b>26.400,00 €</b>	<b>26.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.400,00**

**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: **€ 2.640,00**

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: **€ 23.760,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 11

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

**A** **Area boschiva ed incolta** a VALGREGHENTINO frazione Buttello, della superficie commerciale di **5.727,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Area boschiva ed incolta composta da diversi mappali sita in frazione Buttello del Comune di Valgrehentino. Si tratta di terreni non accessibili tramite sentieri di montagna in quanto ripidi e scoscesi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod 1, superficie 880, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,91 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1784 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 130, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1785 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 350, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,27 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1786 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 600, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,46 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1789 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 1, superficie 1440, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 1,49 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1790 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 1, superficie 660, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,68 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

- foglio 9 particella 1791 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 1, superficie 420, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,43 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 2, superficie 30, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: sentiero campestre, torrente La Pizza, Via Volta, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4076 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 880, reddito agrario 2,95 € reddito dominicale 2,95 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4078 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 5, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4079 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. 2, superficie 310, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,16 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4080 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. 2, superficie 22, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente bosco incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagneti ,Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.727,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 17.181,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 15.462,90</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLIAPPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916

di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742).

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti con una modesta porzione ricadente in fascia di rispetto del corso d'acqua e del reticolo minore.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 25.3 NTA. Regolamento e norme di polizia idraulica. Identificazione al n. 10E dello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TA G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappali 2, 1785, 1786, 1789, 1790 e 1791. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti ricadente in fascia di rispetto del corso d'acqua e del reticolo minore.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25.3 NTA. Regolamento e norme di polizia idraulica. Identificazione al n. 10D dello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TA G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 113. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25.3 NTA.. Il titolo è riferito solamente al mappali 1784 e 4079. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E1 agricola ordinaria con una modesta porzione in zona E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 25.1 e 25.3 NTA.. Il titolo è riferito solamente al mappale 4076. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25.1 NTA.. Il titolo è riferito solamente al mappali 4078 e 4080. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BUTTELLO

### AREA BOSCHIVA ED INCOLTA

DI CUI AL PUNTO A

**Area boschiva ed incolta** a VALGREGHENTINO frazione Buttello, della superficie commerciale di **5.727,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)

Area boschiva ed incolta composta da diversi mappali sita in frazione Buttello del Comune di Valgrehentino. Si tratta di terreni non accessibili tramite sentieri di montagna in quanto ripidi e scoscesi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod 1, superficie 880, reddito agrario 0,23 € reddito dominicale 0,91 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1784 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 130, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,10 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1785 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 350, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,27 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che

da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

- foglio 9 particella 1786 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 2, superficie 600, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,46 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1789 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 1, superficie 1440, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 1,49 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1790 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 1, superficie 660, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,68 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 1791 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 1, superficie 420, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,43 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Biglio, torrente La Pizza, strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1, di nuovo confini territoriali con la sezione censuaria di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. 2, superficie 30, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: sentiero campestre, torrente La Pizza, Via Volta, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4076 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 880, reddito agrario 2,95 € reddito dominicale 2,95 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4078 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 5, reddito agrario 0,02 € reddito dominicale 0,02 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4079 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. 2, superficie 310, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,16 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 4080 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod. 2, superficie 22, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa



Coerenze: strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 1034, mappale 4075, confine territoriale con la sezione censuaria Biglio, di nuovo strada che da Valgreghentino mette a Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidale, una tessitura prevalente bosco incolto, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagneti ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella 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
Area boschiva mista mappale 2	880,00	x	100 %	=	880,00
Area boschiva mista mappale 113	30,00	x	100 %	=	30,00
Area boschiva mista mappale 1784	130,00	x	100 %	=	130,00
Area boschiva mista mappale 1785	350,00	x	100 %	=	350,00
Area boschiva mista mappale 1786	600,00	x	100 %	=	600,00
Area boschiva mista mappale 1789	1.440,00	x	100 %	=	1.440,00
Area boschiva mista mappale 1791	420,00	x	100 %	=	420,00
Area boschiva mista mappale 4076	880,00	x	100 %	=	880,00

Area boschiva mista mappale 4078	5,00	x	100 %	=	5,00
Area boschiva mista mappale 4079	310,00	x	100 %	=	310,00
Area boschiva mista mappale 4080	22,00	x	100 %	=	22,00
Area boschiva mista mappale 1790	660,00	x	100 %	=	660,00
<b>Totale:</b>	<b>5.727,00</b>				<b>5.727,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.727,00 x 3,00 = **17.181,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.181,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.181,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tabella dei valori agricoli medi dei terreni biennio 2018/2019 art. 4 Legge 26/05/1965 n. 590, ed inoltre: locali

## 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	Area boschiva ed incolta	5.727,00	0,00	17.181,00	17.181,00
				<b>17.181,00 €</b>	<b>17.181,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.181,00**

**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: **€ 1.718,10**

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: **€ 15.462,90**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 12

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

**A** Area boschiva ed incolta a VALGREGHENTINO Valgrehentino, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Area seminativa incolta.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2870 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 180, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,74 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, Panariti Alessandro C.F. PNRLSN86S19F205M e Vannini Augusto C.F. VNNGST47P23E114S  
Coerenze: mappali 2516, 2869, 3947, 3891, confine territoriale con la sezione di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>180,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 405,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehgentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLIAPPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

#### *4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehgentino , stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehgentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA

DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742) .

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona B3 dense consolidate. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 23.4 NTA.. Il titolo è riferito solamente al mappale 2870. Si rimanda al CDU n. 111/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 5134 del 25.06.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALGREGHENTINO VALGREGHENTINO  
**AREA BOSCHIVA ED INCOLTA**  
DI CUI AL PUNTO A

**Area boschiva ed incolta** a VALGREGHENTINO Valgrehentino, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Area seminativa incolta.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2870 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 3, superficie 180, reddito agrario 0,65 € reddito dominicale 0,74 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, Panariti Alessandro C.F. PNRLSN86S19F205M e Vannini Augusto C.F. VNNGST47P23E114S



Coerenze: mappali 2516, 2869, 3947, 3891, confine territoriale con la sezione di Biglio, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella 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
Area seminativa incolta	180,00	x	100 %	=	180,00
<b>Totale:</b>	<b>180,00</b>				<b>180,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,00 x 10,00 = **1.800,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone

agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehgentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tabella dei valori agricoli medi dei terreni biennio 2018/2019 art. 4 Legge 26/05/1965 n. 590, ed inoltre: locali

#### 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	Area boschiva ed incolta	180,00	0,00	1.800,00	450,00
				<b>1.800,00 €</b>	<b>450,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 450,00**

#### 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: **€ 45,00**

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: **€ 405,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
204/2017

## LOTTO 13

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

**A** Area boschiva ed incolta a VALGREGHENTINO frazione Biglio, della superficie commerciale di **14.980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Aree boschive incolte in pendenza in località Biglio e canalone ripido e non facilmente accessibile.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. U., superficie 9970, reddito agrario 2,06 € reddito dominicale 8,75 € indirizzo catastale: Valgrehentino, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: torrente, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, mappale 427, mappale 160, mappale 408/B, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 1140, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 1,77 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: dei mappali 465, 466 e 468 in corpo: mappale 172, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 457, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, mappali 426, 425, 323 e 171, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 130, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,20 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: dei mappali 465, 466 e 468 in corpo: mappale 172, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 457, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, mappali 426, 425, 323 e 171, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 3450, reddito agrario 0,71 € reddito dominicale 5,50 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: dei mappali 465, 466 e 468 in corpo: mappale 172, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 457, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, mappali 426, 425, 323 e 171, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 290, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,45 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 173, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14.980,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 29.960,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 26.964,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2022</b>

### **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune VALGREGHENTINO identificata al Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034 , stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 191678/33709 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Lecco ai nn. 13541/8480, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1034 e foglio 5 mappale 1034.

TUTTO CIO' PREMESSO E RITENUTO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL TITOLO QUI PRODOTTO 1) LA SOCIETA' EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA, QUALE PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALGREGHENTINO SEZIONECENSUARIA DI VALGREGHENTINO, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122 E DELLA LEGGE REGIONALE 19 NOVEMBRE 1999 N. 22 E SUCCESSIVE MODIFICHE DICHIARA DI DESTINARE, COME IN EFFETTI DESTINA, IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO COSTITUITO DA UNDICI VANI AD USO AUTORIMESSA CHE SORGERA' NEL SOTTOSUOLO DI PORZIONE DEL MAPP. 1034 DEL CATASTO TERRENI, DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, E PRECISAMENTE NELSOTTOSUOLO DELLA PORZIONE DI AREA EVIDENZIATA CON RETINO DI COLORE "AZZURRO" NEL TIPO PLANIMETRICO CHE, FIRMATO DALLA PARTE E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "B" A PERTINENZA DEL FABBRICATO IN CORSO DI RESTRUTTURAZIONE, GIA' DISTINTO AL CATASTO TERRENI CON IL MAPP. 1034 ED AL FG. VAL/5 DEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPP. 1034 EVIDENZIATO CON TRATTEGGIO DI COLORE "GRIGIO" SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO ALTITOLO QUI PRODOTTO. 2) AI SENSI DEL QUINTO COMMA DELL'ARTICOLO 9 DELLA LEGGE 24 MARZO 1989 N. 122, LA SOCIETA' "EDILIZIA COSTA - SOCIETA' COOPERATIVA", DICHIARA CHE: - I VANI AUTORIMESSE, COSTITUENTI IL CORPO DI FABBRICA INTERRATO CHE VERRA' REALIZZATO AI SENSI DELLA LEGGE PREDETTA, NON POTRANNO ESSERECEDUTI SEPARATAMENTE DAGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE DESCRITTO NEL TITOLO QUI PRODOTTO, AL QUALE SONO LEGATI DA VINCOLO PERTINENZIALE, PENA NULLITA' DELL'ATTO, - CIASCUNA DELLE UNDICI REALIZZANDE AUTORIMESSE DEVE INTENDERSI QUALE PERTINENZA INSCINDIBILE DI UNO DEGLI APPARTAMENTI COSTITUENTI IL FABBRICATO PRINCIPALE CON LA PRECISAZIONE CHE

CIASCUNA AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SE NON AL PROPRIETARIO DI UNO DEGLI APPARTAMENTI, - SARA' INVECE POSSIBILE VENDERE UN APPARTAMENTO SENZA AUTORIMESSA O CON PIU' AUTORIMESSE. 4) AI FINI FISCALI SI DICHIARA CHE IL TITOLO QUI PRODOTTO HA SOLO VALORE URBANISTICO EDILIZIO.

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione Edilizia piano di recupero "La Filanda" in frazione Butello con il Comune di Valgrehentino, stipulata il 28/12/2015 a firma di Notaio Dott. Pierluigi Donegana ai nn. 190548/32916 di repertorio, trascritta il 11/01/2006 a Lecco ai nn. 677/511 e 678/512, a favore di Comune di Valgrehentino C.F. 83004340135, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 14, 15, 24 e 1034 e foglio 5 mappale 1034.

Detto atto è stato successivamente modificato con atto del 5.10.2007 n. 12518/8297 di repertorio Notaio Dott. Paolo Panzeri di Lecco trascritto a Lecco il 22.10.2007 ai nn. 19537/11722.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/11/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 200327/39673 di repertorio, trascritta il 13/12/2010 a Lecco ai nn. 18693/12258, a favore di Roccomimmo Lauria C.F. LRARCM64S25F704D e Fiorino Gioia Lara C.F. FRNGLR72E70I690Q, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 1 e foglio 5 mappale 7034 sub 705.

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AI MAPP. 469/1-1034/705, TRA LORO GRAFFATI VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), stipulata il 30/07/2010 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 199931/39412 di repertorio, trascritta il 06/08/2010 a Lecco ai nn. 12523/8088, a favore di Panzeri Paolo C.F. PNZPLA52H15L581G e Rota Gigliola C.F. RTOGLL55L68A217Z, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a Fondo servente foglio 2 mappale 469 sub 1, foglio 5 mappale 1034 sub 705 e foglio 9 mappali 465 e 468. Fondo dominante foglio 2 mappale 469 sub 2 e foglio 5 mappale 1034 sub 720..

AL FINE DI CONSENTIRE L'ACCESSO AI MEZZI AGRICOLI PER LA MANUTENZIONE DELL'AREA ANNESSA ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TITOLO QUI PRODOTTO VIENE COSTITUITA CORRISPONDENTE SERVITU' DI PASSAGGIO DALLA MULATTIERA DIPARTENTESI DA VIA VOLTA, A CARICO DEI TERRENI AI MAPP. 468 E 465 DEL CATASTO TERRENI DELLA SEZIONE DI BIGLIO, NONCHE' A CARICO DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 469/1 DELLA SEZIONE DI BIGLIO E DELLA PORZIONE DELL'AREA URBANA DI CUI AL MAPP. 1034/705 DELLA SEZIONE DI VALGREGHENTINO, TUTTE DI PROPRIETA' DELLA PARTE ASSEGNANTE; DETTO PASSAGGIO RISULTA EVIDENZIATO IN COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA CHE, FIRMATA DALLE PARTI E DAL NOTAIO DOTT. PIER LUIGI DONEGANA DI OGGIONO, SI ALLEGO' AL TITOLO QUI PRODOTTO SOTTO LA LETTERA "F" E A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL MAPP. 469/2- 1034/720.

costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù cabina elettrica), stipulata il 15/06/2009 a firma di Notaio Dott. Alberto Cuocolo ai nn. 78939/15771 di repertorio, trascritta il 30/06/2009 a Lecco ai nn. 9451/6093, a favore di Enel Distribuzione S.p.A. C.F. 05779711000, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 4074 sub 1.

Si fa espresso riferimento a quanto previsto nell'atto e riportato nella relativa nota.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/12/2009 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 198881/38717 di repertorio, iscritta il 31/12/2019 a Lecco ai nn. 18967/3886, a favore di Banca di Credito Cooperativo dell'Alta Brianza C.F. 00318030137, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.930.000.

Importo capitale: 1.965.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 5 mappale 1034 sub 707, 709, 712, 715, 717, 722, 723 (e attuali 737, 741 e 742) .

A detta iscrizione segue atto di frazionamento del 26.04.2012 n. 20389/13652 di repertorio Dott. Paolo Panzeri Notaio in Galbiate, annotato di frazionamento del 16.05.2012 ai nn. 7176/772.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/11/2014 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 3255 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Lecco ai nn. 1258/126, a favore di Condominio Filanda Sironi C.F. 92057360130, contro Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 19.000.

Importo capitale: 15.716.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 mappale 1034 sub 704, 709, 712, 715, 737, 741 e 742 (già 717 e 723) e foglio 9 mappale 2, 113, 1784, 1785, 1786, 1789, 1790, 1791 e 2870 e foglio 9 mappale 39, 161, 465, 466 e 468.

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

*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:**

Edilizia Costa Società Cooperativa per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2005), con atto stipulato il 28/12/2005 a firma di Notaio Dott. Pier Luigi Donegana ai nn. 190550/32917 di repertorio, trascritto il 13/01/2006 a Lecco ai nn. 912/668.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) e Panariti Alessandro (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2009), con atto stipulato il 11/02/2009 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 15154/10139 di repertorio, trascritto il 23/02/2009 a Lecco ai nn. 2458/1528.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

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

Sironi Alberto per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehgentino di proprietà di Edilizia Costa Società

Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870.

Vannini Augusto (18/36), Fumagalli Giovanni (9/36) e Pigazzini Rosa Nina (9/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 10/02/1999).

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Sironi Luigi e Villa Carla Maria per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/02/1995 fino al 28/12/2005), con atto stipulato il 02/02/1995 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 17 vol. 211 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Beni siti in Valgrehentino di proprietà di Edilizia Costa Società Cooperativa ad eccezione del foglio 9 mappale 2870..

Denuncia di successione in morte del Sig. Sironi Alberto.

Vannini Augusto Domenico (18/36), Fumagalli Giovanni (12/36), Fumagalli Antonio (2/36), Fumagalli Mariangela (2/36) e Fumagalli Giorgio (2/36) per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 10/02/1999 fino al 12/01/2004), con atto stipulato il 10/02/1999 a firma di Ufficio del registro di Lecco ai nn. 36 vol. 257 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Denuncia di successione in morte Sig.ra Pigazzini Rosa Nina.

Vannini Augusto Domenico (18/36) e Fumagalli Mariangela (18/36) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di donazione (dal 12/01/2004 fino al 21/01/2005), con atto stipulato il 12/01/2004 a firma di Notaio Dott. Ettore De Marzio ai nn. 1809/863 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a Lecco ai nn. 1270/942.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870.

Donazione dei Sig.ri Fumagalli Giovanni, Antonio e Giorgio in favore di Fumagalli Mariangela.

Vannini Augusto Domenico (2/4), Fumagalli Mariangela (1/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (1/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2005 fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 21/01/2005 a firma di Notaio Dott. Orlando Cornelio ai nn. 882881 di repertorio, trascritto il 31/01/2005 a Lecco ai nn. 1680/1092.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

Vannini Augusto Domenico (2/4) e Edilizia Costa Società Cooperativa (2/4) per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007 fino al 11/02/2009), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di Notaio Dott. Paolo Panzeri ai nn. 11765/7747 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Lecco ai nn. 9094/5353.

Il titolo è riferito solamente a foglio 9 mappale 2870

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona zone E1 agricola ordinaria e parte in zona E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti ricadente in fascia di rispetto del corso d'acqua e del reticolo minore.. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 25.1 e 25.3 NTA. Regolamento e norme di polizia idraulica. Identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 465. Si rimanda al CDU n. 136/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 6370 dell'11.08.2021).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona zone E3 agricola con vincoli paesaggistici, corridoi ecologici e geologici rilevanti ricadente in fascia di rispetto del corso d'acqua e del reticolo minore.. Norme tecniche di attuazione

ed indici: art. 25.3 NTA. Regolamento e norme di polizia idraulica. Identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappali 466, 468 e 161. Si rimanda al CDU n. 136/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 6370 dell'11.08.2021).

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona E1 agricola ordinaria. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 25.1 NTA. Regolamento e norme di polizia idraulica. Identificazione al n. 10E nello studio per l'individuazione del reticolo idrico minore TAV G6 vincoli.. Il titolo è riferito solamente al mappale 39. Si rimanda al CDU n. 136/2021 rilasciato dal Comune di Valgrehentino (n. 6370 dell'11.08.2021).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALGREGHENTINO FRAZIONE BIGLIO

### AREA BOSCHIVA ED INCOLTA

DI CUI AL PUNTO A

**Area boschiva ed incolta** a VALGREGHENTINO frazione Biglio, della superficie commerciale di **14.980,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Edilizia Costa Società Cooperativa)  
Aree boschive incolte in pendenza in località Biglio e canalone ripido e non facilmente accessibile.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe incolt. prod. U., superficie 9970, reddito agrario 2,06 € reddito dominicale 8,75 € indirizzo catastale: Valgrehentino, piano: T, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: torrente, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, mappale 427, mappale 160, mappale 408/B, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 1140, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 1,77 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: dei mappali 465, 466 e 468 in corpo: mappale 172, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 457, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, mappali 426, 425, 323 e 171, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 130, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,20 € indirizzo catastale: Valgrehentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa  
Coerenze: dei mappali 465, 466 e 468 in corpo: mappale 172, strada che da Valgrehentino mette a Biglio, mappale 457, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgrehentino, mappali 426, 425, 323 e 171, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.
- foglio 9 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 3450, reddito



agrario 0,71 € reddito dominicale 5,50 € indirizzo catastale: Valgreghentino , intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa

Coerenze: dei mappali 465, 466 e 468 in corpo: mappale 172, strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 457, confine territoriale con la sezione censuaria di Valgreghentino, mappali 426, 425, 323 e 171, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

- foglio 9 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe cast. frutto 1, superficie 290, reddito agrario 0,07 € reddito dominicale 0,45 € indirizzo catastale: Valgreghentino, intestato a Edilizia Costa Società Cooperativa C.F. 01167250131  
Coerenze: confine territoriale con la sezione censuaria di Valgreghentino, strada che da Valgreghentino mette a Biglio, mappale 173, come da relazione notarile Notaio Dott. Alessio Cattaneo.

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Airuno, Consonno, Olginate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella 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	
Area boschiva mista mappale 39	290,00	x	100 %	=	290,00
Area boschiva mista mappale 161	9.970,00	x	100 %	=	9.970,00
Area boschiva mista mappale 465	1.140,00	x	100 %	=	1.140,00
Area boschiva mista mappale 466	130,00	x	100 %	=	130,00
Area boschiva mista mappale 468	3.450,00	x	100 %	=	3.450,00

<b>Totale:</b>	<b>14.980,00</b>	<b>14.980,00</b>
----------------	------------------	------------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.980,00 x 2,00 = **29.960,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 29.960,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 29.960,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I valori scaturiscono dalle caratteristiche della zona con pochi edifici residenziali e prevalenza di zone agricole e montuose.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Valgrehentino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare tabella dei valori agricoli medi dei terreni biennio 2018/2019 art. 4 Legge 26/05/1965 n. 590, ed inoltre: locali

## 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	Area boschiva ed incolta	14.980,00	0,00	29.960,00	29.960,00
				<b>29.960,00 €</b>	<b>29.960,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.960,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	€ 2.996,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.964,00

data 26/06/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Renato LO FORTE