



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

162/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MASSIMO BONACINA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

Avv. MASSIMILIANO NESSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2020

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIULIA TORREGROSSA

CF:TRRGLI64R52E507Y

con studio in LECCO (LC) VIA F.LLI CAIROLI, 12

telefono: 0341282295

fax: 0341282295

email: giulia@architettotorregrossa.it

PEC: giulia.torregrossa@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GALBIATE, frazione Villa Vergano, della superficie commerciale di **2.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo incolto, non cintato e non precisamente delimitato, confinante con terreni di altra proprietà. Si presenta in parte pianeggiante ed in parte a bosco con andamento scosceso. Il terreno è raggiungibile da Via XXV Aprile, proseguendo per Via Trieste (tratto sterrato) e successivamente, attraversando prati e campi, lungo percorsi pedonali non chiaramente definiti, ricavati in corrispondenza dei confini.

Considerato che il sopralluogo è avvenuto senza la presenza della proprietà, è stato possibile individuare e localizzare il terreno in oggetto, sovrapponendo le indicazioni fornite dall'estratto di mappa con quelle deducibili tramite l'ausilio dell'app "google maps".

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 740 (catasto terreni), sezione urbana Villa Vergano, partita 924, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2480, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 6,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: guardando la mappa catastale: da nord, in senso orario, Mapp. 43, 741, 739, 288, 1363, 289, 214, 2157, 2156 e 44

(Vedi All. 2 e 3). Si precisa che (*** DATO OSCURATO ***).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.480,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.738,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.777,30
Data della valutazione:	26/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Lecco ai nn. 1781/2019 di repertorio, trascritta il 29/07/2019 a TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 8200/11298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Questa trascrizione, venne rettificata da quella del 09/10/2019, nn. 14181/10184 (vedi copia di entrambe le trascrizioni- All.4).

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Lecco ai nn. 1781/2019 di repertorio, trascritta il 09/10/2019 a Lecco ai nn. 14181/10184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - NOTA DI RETTIFICA.

(Vedi All.4, 7 e 8). (Trattasi di nota di trascrizione a rettifica di quella precedente del 29/07/2019). Si precisa che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione il mappale 740 è stato indicato con una superficie di mq. 2489, anzichè con la superficie corretta di mq. 2480, come risulta dalla visura catastale. (Vedi All. 4 e 8)

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:

Si precisa che come già accennato, la proprietaria, in alcuni documenti viene nominata (*** DATO OSCURATO ***).

Viste le indicazioni deducibili dal "certificato residenza", rinvenuto agli atti e contenente i dati registrati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Galbiate, si può ritenere che (*** DATO OSCURATO ***), anche se l'ispezione ipotecaria eseguita per nominativo evidenza di contro che il codice fiscale effettivamente convalidato è associato (*** DATO OSCURATO ***) (All.5). Considerando la correzione del nominativo, per associarlo correttamente al codice fiscale, si dovrebbe presentare richiesta di rettifica in anagrafe all'Agenzia delle Entrate.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/05/2002), registrato il 04/09/2003 a LECCO, trascritto il 04/10/2003 a LECCO ai nn. 15193/10029.
Trattasi di Denuncia di successione (*** DATO OSCURATO ***), deceduto il 01.05.2003, il quale lascia erede (*** DATO OSCURATO ***) (Denuncia N. 80 VOL. 312). Si allega la trascrizione della denuncia di successione (All.6), seppur si deve segnalare che la data in essa riportata risulta errata (01/05/2002).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di quota 1/3 ciascuno (fino al 29/01/2003).
Proprietari dei terreni, già nei venti anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento. (Vedi dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura storica catastale, All. 3, 6 e 7). I terreni oggetto della presente procedura esecutiva, pervennero in proprietà per eredità (*** DATO OSCURATO ***) (All. 6).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2003 fino al 01/05/2003), registrato il 07/07/2003 a LECCO, trascritto il 11/08/2003 a LECCO ai nn. 13539/9089.
Trattasi di Denuncia di successione in morte (*** DATO OSCURATO ***), deceduto in data 29/01/2003 che lascia (*** DATO OSCURATO ***) (Denuncia n. 9 / 311). Accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco in data 15/11/2003 ai nn. 17842/11766, riguardante il solo Mapp. 219, Fg. 9). (Vedi All. 6-7)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.85 e delibera del G.M. n.102 del 19/04/2010, integrata e modificata con delibera di G.M. n.224 del 25/10/2010 e successive. Di recente approvazione è la "Variante n.1" non sostanziale del P.G.T., approvata con deliberazione , l'immobile ricade in zona "Sistema Paesistico, Naturale e Rurale - Aree agricole" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Art. 43 N.T.A - Piano delle Regole. (All.9). La zona corrisponde a quella in cui è sito il terreno in oggetto, al Mapp. 740. Il C.D.U. è stato rilasciato in data 12/12/2019 dal Comune di Galbiate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - per quanto rilevato riguardo al nome della proprietà, risulta errato in nominativo nella visura catastale (da correggere alla sezione "intestati" e alla "situazione intestati").



Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione foglio di osservazioni per allineamento intestazione, nominativo sbagliato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione foglio di osservazioni per allineamento intestazione, nominativo sbagliato.
Indicativamente: €.350,00

(Vedi All. 3)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALBIATE, FRAZIONE VILLA VERGANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GALBIATE, frazione Villa Vergano , della superficie commerciale di **2.480,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno agricolo incolto, non cintato e non precisamente delimitato, confinante con terreni di altra proprietà. Si presenta in parte pianeggiante ed in parte a bosco con andamento scosceso. Il terreno è raggiungibile da Via XXV Aprile, proseguendo per Via Trieste (tratto sterrato) e successivamente, attraversando prati e campi, lungo percorsi pedonali non chiaramente definiti, ricavati in corrispondenza dei confini.

Considerato che il sopralluogo è avvenuto senza la presenza della proprietà, è stato possibile individuare e localizzare il terreno in oggetto, sovrapponendo le indicazioni fornite dall'estratto di mappa con quelle deducibili tramite l'ausilio dell'app "google maps".

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 740 (catasto terreni), sezione urbana Villa Vergano, partita 924, qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2480, reddito agrario 3,84 €, reddito dominicale 6,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: guardando la mappa catastale: da nord, in senso orario, Mapp. 43, 741, 739, 288, 1363, 289, 214, 2157, 2156 e 44

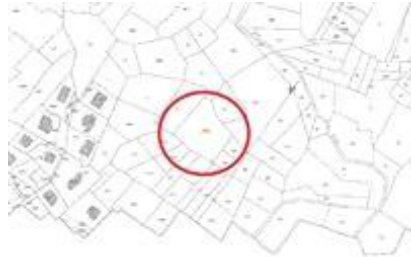
(Vedi All. 2 e 3). Si precisa che (*** DATO OSCURATO ***).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	2.480,00	x	100 %	=	2.480,00
Totale:	2.480,00				2.480,00





Stralcio estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: tabella valori agricoli medi 2019 della provincia di Lecco - Regione Lombardia (All.13)

Descrizione: terreni agricoli seminativo arboreo

Superfici principali e secondarie: 2480

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.088,00 pari a 8,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Provincia di Lecco - Valori Agricoli Medi (All. 13)

Descrizione: Terreno agricolo - seminativo arboreo

Superfici principali e secondarie: 2480

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 20.088,00 pari a 8,10 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del terreno in oggetto, si considerano i Valori Medi Agricoli dei terreni in Provincia di Lecco, riferiti alla "Regione Agraria" n.4 (comprendente Galbiate, ossia il Comune a cui la frazione di Villa Vergano appartiene).

Pertanto, il valore da considerare risulta pari a 8,10€/mq., da cui:

Mq. 2.480 x 8,10 €/mq. = **€. 20.088,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

20.088,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 20.088,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 20.088,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio tecnico di Galbiate (LC), ed inoltre: Valore medio dei terreni a prato e agricoli in Provincia di Lecco - Regione Agraria (anno 2019) - All.12

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	2.480,00	0,00	20.088,00	20.088,00
				20.088,00 €	20.088,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.738,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.960,70
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:	€. 16.777,30



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a GALBIATE limitrofo e compreso tra le vie A. De Gaspari e A. Manzoni, frazione Villa Vergano, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a prato, sito in Ambito di Trasformazione (ATR 2 del PGT).

E' un'area di vuoto edificato per la quale l'inserimento in ambito di trasformazione del PGT prevede la "non edificabilità". Si veda per il dettaglio il CDU rilasciato dal Comune di Galbiate e la documentazione ad esso allegata.(All.9) oltre alle immagini qui di seguito allegate, dell'estratto relativo alla previsione di trasformazione contenute nel PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1791 (catasto terreni), sezione urbana Villa Vergano, partita 924, qualita/classe Semin. Arbor. 2, superficie 960, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 3,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: guardando la mappa catastale: da nord, in senso orario, Mapp. 2274, 2275, 177, strada (Via A. Manzoni), Mapp.180

(Vedi All.2 e 3). Il mappale risulta comprendere anche una porzione di strada comunale (Via A. De Gasperi). Dalle indagini effettuate (All. 6), il mappale risultava precedentemente denominato come "162/b". Come da visura storica catastale, (*** DATO OSCURATO ***), ma in realtà è di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) (per denuncia di successione nei passaggi per causa di morte (*** DATO OSCURATO ***) n. 118000.1/2003 prot. 118852 in atti dal 08/09/2003, denuncia di successione nei passaggi per causa di morte (*** DATO OSCURATO ***) n. 104045.1/2003 prot. 106233 in atti dal 22/07/2003).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	960,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.995,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.095,75
Data della valutazione:	26/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Lecco ai nn. 1781/2019 di repertorio, trascritta il 29/07/2019 a TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 8200/11298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Questa trascrizione, venne rettificata da quella del 09/10/2019, nn. 14181/10184 (vedi copia di entrambe le trascrizioni- All.4).

pignoramento, stipulata il 15/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Lecco ai nn. 1781/2019 di repertorio, trascritta il 09/10/2019 a Lecco ai nn. 14181/10184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - NOTA DI RETTIFICA.

(Vedi All.4, 7 e 8). (Trattasi di nota di trascrizione a rettifica di quella precedente del 29/07/2019).

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:

Si precisa che (*** DATO OSCURATO ***).

Viste le indicazioni deducibili dal "certificato residenza", rinvenuto agli atti e contenente i dati registrati presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Galbiate, si può ritenere che (*** DATO OSCURATO ***), anche se l'ispezione ipotecaria eseguita per nominativo evidenzia di contro che il codice fiscale effettivamente convalidato è associato al nome (*** DATO OSCURATO ***) (All.5). Considerando la



correzione del nominativo, per associarlo correttamente al codice fiscale, si dovrebbe presentare richiesta di rettifica in anagrafe all'Agenzia delle Entrate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/05/2002), registrato il 04/09/2003 a LECCO, trascritto il 04/10/2003 a LECCO ai nn. 15193/10029. Trattasi di Denuncia di successione (*** DATO OSCURATO ***), deceduto il 01.05.2003, il quale lascia erede (*** DATO OSCURATO ***) (Denuncia N. 80 VOL. 312). Si allega la trascrizione della denuncia di successione (All.6), seppur si deve segnalare che la data in essa riportata risulta errata (01/05/2002).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di quota 1/3 ciascuno (fino al 29/01/2003). Proprietari dei terreni, già nei venti anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento. (Vedi dati reperiti dalla relazione notarile e dalla visura storica catastale, All. 3, 6 e 7). I terreni oggetto della presente procedura esecutiva, pervennero in proprietà per eredità (*** DATO OSCURATO ***) (All. 6)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 e 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2003 fino al 01/05/2003), registrato il 07/07/2003 a LECCO, trascritto il 11/08/2003 a LECCO ai nn. 13539/9089.

Trattasi di Denuncia di successione in morte (*** DATO OSCURATO ***), deceduto in data 29/01/2003 che lascia eredi (*** DATO OSCURATO ***) (Denuncia n. 9 / 311). Accettazione tacita di eredità trascritta a Lecco in data 15/11/2003 ai nn. 17842/11766, riguardante il solo Mapp. 219,Fg. 9). (Vedi All.6-7)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.85 e delibera del G.M. n.102 del 19/04/2010, integrata e modificata con delibera di G.M. n.224 del 25/10/2010 e successive. Di recente approvazione, la "Variante n.1" non sostanziale del P.G.T. (2016)., l'immobile ricade in zona parte in "Ambiti di Trasformazione e Previsioni del P.G.T." - "Ambiti di Trasformazione del DdP (ATR 2)" e parte a strada. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi Art. 21 N.T.A - Piano delle Regole e le norme relative all'Ambito di Trasformazione di riferimento (A.T.R. 2) con la relativa scheda. Nella scheda "ATR2", si evidenzia come l'area che include anche il terreno in oggetto costituisce un vuoto nell'edificato e per essa viene prevista dal PGT un'iniziativa di trasformazione residenziale, anche se nello specifico il terreno in oggetto (anche considerata la sua collocazione) viene indicato come "non edificabile". Si rimanda agli allegati per il dettaglio. (All. 9). La zona corrisponde a quella in cui è sito il terreno in oggetto, al Mapp. 1791. Come indicato nel CDU e come visibile dall'estratto di mappa, risulta che una parte del mappale su cui insiste il terreno in oggetto, è stata occupata dal passaggio dalla strada comunale (Via Alcide De Gasperi). Il C.D.U. è stato rilasciato in data 12/12/2019 dal Comune di Galbiate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - il nominativo della proprietà, indicato nella visura catastale risulta errato (alla sezione "intestati" e alla "situazione intestati") e dunque da correggere ;
- come intestatario attuale e' compreso il nominativo del Sig. Bassani Isidoro, in realtà deceduto (come da nota di trascrizione della denuncia successione allegata - ALL.6).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Presentazione foglio osservazioni per allineamento intestazione, nominativo sbagliato e correzione relativa alla quota di proprietà attuale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione foglio di osservazioni per allineamento intestazione, nominativo sbagliato e correzione quota proprietà. Indicativamente: €.350,00

(Vedi All. 3)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GALBIATE LIMITROFO E COMPRESO TRA LE VIE A. DE GASPARI E A. MANZONI, FRAZIONE VILLA VERGANO

DI CUI AL PUNTO A

a GALBIATE limitrofo e compreso tra le vie A. De Gaspari e A. Manzoni, frazione Villa Vergano, della superficie commerciale di **960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a prato, sito in Ambito di Trasformazione (ATR 2 del PGT).

E' un'area di vuoto edificato per la quale l'inserimento in ambito di trasformazione del PGT prevede la "non edificabilità". Si veda per il dettaglio il CDU rilasciato dal Comune di Galbiate e la documentazione ad esso allegata.(All.9) oltre alle immagini qui di seguito allegate, dell'estratto relativo alla previsione di trasformazione contenute nel PGT.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1791 (catasto terreni), sezione urbana Villa Vergano, partita 924, qualita/classe Semin. Arbor. 2, superficie 960, reddito agrario 2,23 €, reddito dominicale 3,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: guardando la mappa catastale: da nord, in senso orario, Mapp. 2274, 2275, 177, strada (Via A. Manzoni), Mapp.180

(Vedi All.2 e 3). Il mappale risulta comprendere anche una porzione di strada comunale (Via A. De Gasperi). Dalle indagini effettuate (All. 6), il mappale risultava precedentemente denominato come "162/b". Come da visura storica catastale, è attualmente intestato a (*** DATO OSCURATO ***) ma in realtà è di piena proprietà della (*** DATO OSCURATO ***) (per denuncia di successione nei passaggi per causa di morte di Bassani Isidoro n. 118000.1/2003 prot. 118852 in atti dal 08/09/2003, denuncia di successione nei passaggi per causa di morte di Bassani Filippo n. 104045.1/2003 prot. 106233 in atti dal 22/07/2003).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Stralcio scheda ATR2 - previsioni di trasformazione

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno non edificabile	960,00	x	100 %	=	960,00
Totale:	960,00				960,00





Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: tabella valori agricoli medi 2019 della provincia di Lecco - Regione Lombardia (All.13)

Descrizione: terreni agricoli seminativo arboreo

Superfici principali e secondarie: 960

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 6.345,00 pari a 6,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Provincia di Lecco - Valori Agricoli Medi (All. 13)

Descrizione: Terreno agricolo - seminativo arboreo

Superfici principali e secondarie: 960

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 6.345,00 pari a 6,61 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del terreno in oggetto, si considerano i Valori Medi dei terreni in Provincia di Lecco, riferiti alla "Regione Agraria" n.4 (comprendente Galbiate, ossia il Comune a cui la frazione di Villa Vergano appartiene).

Pertanto, il valore per terreno "a prato" da considerare, risulta pari a 6,61€/mq., da cui:

Mq.960 x 6,61 €/mq. = **€.6.345,60**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

6.345,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.345,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.345,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore immobiliare in esame, si sono considerate le seguenti caratteristiche:

- destinazione urbanistica dell'area e del fabbricato;
- la conformità edilizia dell'immobile;
- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro ed il grado di urbanizzazione della zona;
- le caratteristiche ambientali della zona, che possono incidere sulla qualificazione del valore;
- la disponibilità dell'immobile;
- i caratteri architettonici, le caratteristiche della struttura, il grado di finitura interna ed esterna, dell'impiantistica, lo stato di manutenzione e conservazione;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio del registro di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia del Territorio, Provincia di Lecco, ufficio tecnico di Comune di Galbiate (LC), osservatori del mercato immobiliare Valore medio dei terreni a prato e agricoli in Provincia di Lecco - Regione Agraria (anno 2019) - All.12

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		960,00	0,00	6.345,00	6.345,00
				6.345,00 €	6.345,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.995,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 899,25
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:	€. 5.095,75

data 26/05/2020

il tecnico incaricato
GIULIA TORREGROSSA

