

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO N. 24/20

SI.CE SRL. CESANA BRIANZA

GIUDICE DELEGATO DOTT. EDMONDO TOTA

CURATORI

DOTT.SSA ANNALISA SESANA

AVV. CHIARA BONIOTTI

ELABORATO PERITALE



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione : Comune di Erba via Alessandro Volta n. 14/16



Mappa

orto foto

Descrizione generale

Il Comune di Erba appartiene alla Provincia di Como, ed il importante dopo il capoluogo, per il numero di abitanti, pari a 16347 E' servito, sia dalla linea ferroviaria Lecco – Como, che dalla strada statale , che collega i due capoluoghi.

Il tessuto morfologico e imprenditoriale è ben sviluppato e distribuito sul territorio, che si presenta in parte pianeggiante fino a lambire le sponde del lago di Pusiano da una parte e del lago di Alserio dall'altra, e in parte collinare, essendo situato ai piedi delle Prealpi Lombarde. Il territorio è attraversato dal torrente Bevera e dal fiume Lambro.

Descrizione

Nel complesso condominiale denominato "Casa Bianca" composto in parte da nuova costruzione, previa anche demolizione del fabbricato prospiciente la via Volta ed in parte di ristrutturazione del compendio immobiliare esistente. Il complesso edilizio è composto da un piano terra a destinazione commerciale e cinque piani fuori terra a destinazione residenziale oltre due piani

Accesso

Da via Alessandro Volta attraverso accesso carraio

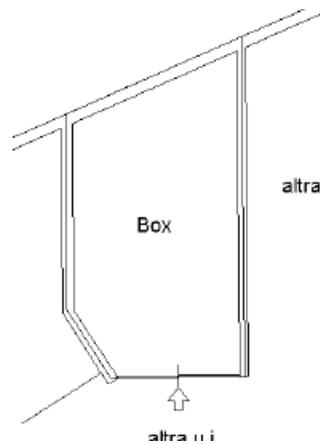
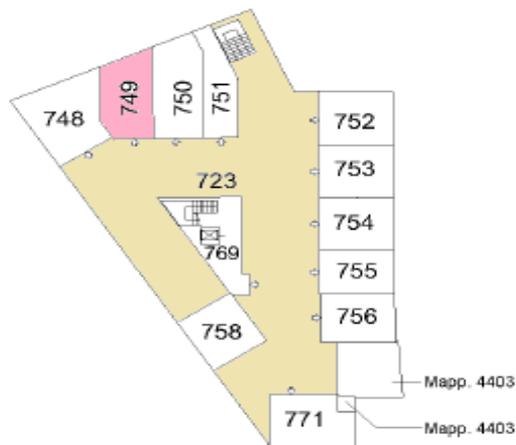
Identificazione catastale

Porzione immobiliare già identificata con i mappali di catasto terreni sezione Incino fg. 2 mappale 425 e fabbricati particelle 425 sub. 1 ; sub. 2 : sub. 701; mappale 2209 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub4, sub. 5, sub. 6, oltre ad aree cortilizie mappali 2210 – 2212 e aree scoperte mappali 4255 – 4293, variate in forza del tipo mappale inoltrato all'Agenzia del Territorio - Ufficio di Como in data 4 dicembre 2012 protocollo CO0210503 ed in virtu' del tipo di frazionamento numero CO0220929 approvato dal medesimo Ufficio in data 20 dicembre 2012, le originarie particelle 425, 2209, 2210, 2212, 4255 e 4293 sono state, dapprima fuse nell'unico mappale 4400 e il quale è stato a sua volta frazionato nelle particelle 4400, ente urbano di are 18.44 e 4403 ente urbano di are 00.43; passato all'urbano in forza di denuncia di nuova costituzione inoltrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Como - Territorio in data 24 settembre 2013 protocollo CO0142193, in virtu' della quale esso è ora censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune Amministrativo come segue:

Comune di Erba via Alessandro Volta n. 14/16

sez. INC. fg. 2 mappale 4400 sub. 749 PS2 cat. C/6 cl. 3 mq. 32 superficie catastale mq. 36 rendita €. 181,79

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



Elaborato planimetrico

Coerenze terrapieno; u.i sub. 750; corsello comune box sub. 723; u.i. sub. 748;

mappale 4400 sub. 749

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Autorimessa doppia a piano secondo sotto strada. Altezza interna mt. 2,40

Dati metrici

La definizione dei dati tecnici fa riferimento a quanto già codificato dalla procedura DOCFA secondo il D.P.R. n. 138/98, in sostanza quanto messo in visura in termini di superficie è da intendersi ragguagliata in funzione della destinazione dei locali di ogni singola unità immobiliare.

mappale 4400 sub. 749 mq. 36,00

3- STATO DI POSSESSO

S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA 02641940131 Proprietà per 1/1

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Trascrizione del 28 aprile 1960 ai nn. 2970/2656 costituzione di servitù di passo anche con automezzi e carri, con divieto di sosta a rogito del notaio Furio Giazzi di Erba in data 13 aprile 1960 Repertorio 1933/580, a favore del proprietario dei contigui mappali 379 e 1930 e carico del cortile al mappale 379/b (ora 2209), nonché servitù di mantenere le vedute esistenti e di apertura di nuove finestre;

Trascrizione del 4 luglio 2000 ai nn. 13673/9429 – costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del cortile al mappale 2209 a favore del contiguo mappale 3712 con atto autentificato dal notaio Andrea Fabi di Erba in data 12 giugno 2000 Repertorio 83072/23777.

Trascrizione del 4 marzo 2011 ai nn. 5808/3695 relativa a convenzioni finalizzate alla reciproca concessione ad edificare a confine in forza di atto Notaio Camilla Pelizzati di Erba in data 14 febbraio 2011 Repertorio 34021/9287

Trascrizione del 12 aprile 2011 ai nn. 9773/6193 relativa a convenzioni finalizzate alla reciproca concessione ad edificare a confine in forza di atto Notaio Camilla Pelizzati di Erba in data 29 marzo 2011 rep. n. 34232/9415.

Trascrizione del maggio 2011 ai nn. 11984/7558 relativa ad atto unilaterale d'obbligo urbanistico assunto nei confronti del Comune di Erba atto Notaio Camilla Pelizzati di Erba in data 20 aprile 2011 rep. n. 34312/9465

Trascrizione del 3 dicembre 2013 ai nn. 27725/19527 compravendita che comprende anche il regolamento e tabelle millesimali allegati sotto la lettera D) atto Notaio Camilla Pelizzati di Erba in data 28 novembre 2013 rep. n. 37707/11516

Trascrizione del 10 luglio 2013 ai nn. 17006/12111 – compravendita che comprende i patti speciali, atto Notaio Camilla Pelizzati di Erba in data 2 luglio 2013 rep. n. 37300/11248

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Trascrizione del 2 aprile 2019 ai nn. 8783/6067 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco in data 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019.

Trascrizione del 3 aprile 2019 ai nn. 8921/6168 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco in data 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019.

Trascrizione del 29 luglio 2020 ai nn. 16384/11324 relativa a sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco il 16 giugno 2020 rep n. 24

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme.

4.3.2. conformità catastale

Conforme

4.3.3 criticità

Non si evidenziano criticità

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

non note

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 4 luglio 2011 ai nn. 18154/11343 relativa a compravendita atto Notaio Camilla Pelizzatti di Erba in data 29 giugno 2011 rep. n. 34583/9644 a favore di S.I.C.E srl società immobiliare costruzioni edili a carico di Colombo Giuseppe nato il 26 aprile 1975 e Sartori Anna nata il 11 agosto 1965

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 29 luglio 2010 ai nn. 21139/12843 relativa a compravendita atto Notaio Camilla Pelizzatti di Erba in data 23 luglio 2010 rep. 33324/8810 a carico di Parrocchia Santa Maria Nascente sede Erba a favore di Colombo Giuseppe nato il 26 aprile 1975 e Sartori Anna nata il 11 agosto 1965

7- PRATICHE EDILIZIE

fabbricato antecedente il 1 settembre 1967

La società ha dato corso ad un intervento edilizio in parte di nuova costruzione, previa demolizione del fabbricato prospiciente la via Volta ed in parte di ristrutturazione del compendio immobiliare di cui i seguenti provvedimenti edilizi:

PC n. 40/2011 rilasciato dal Comune di Erba in data 19 maggio 2011

PC. N. 246/2012 rilasciato dal Comune di Erba in data 26 luglio 2012 protocollo 20120031485 -variante

SCIA del 08 agosto 2013 rep. 20130030133 per spostamento tavolati e nuova sistemazione piazzale interno

Richiesta di agibilità del 8 ottobre 2013 prot. 20130037604. Agibilità ottenuta per silenzio assenso.

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della perizia

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Erba: risultano sei box in vendita

via Majnoni box mq. 16 prezzo di vendita €. 16.000,00

via Giacomo Leopardi 7 box mq. 27,00 prezzo di vendita €. 19.000,00

zona centrale box mq. 23,00 prezzo di vendita €. 28.000,00

prezzo medio €. 950,00/mq

8.2- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore
MAPPALÉ 4400 SUB. 749 mq. 36,00 x €. 950,00

€. 34.200,00

Totale valore

€. 34.200,00

Lecco, 7 dicembre 2020

il perito



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Erba
Via Alessandro Volta civ. 14/16

Identificativi Catastali:

Sezione: INC
Foglio: 2
Particella: 4400
Subalterno: 749

Compilata da:
Allodio Elvio

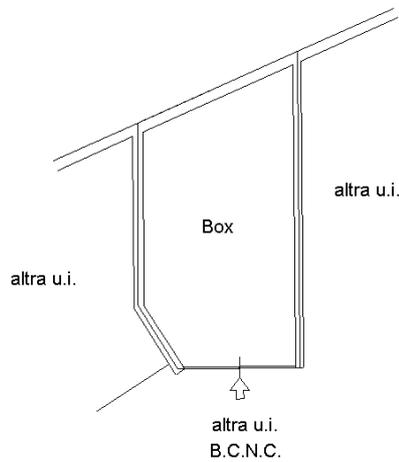
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Como

N. 1892

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA
H 2,40m

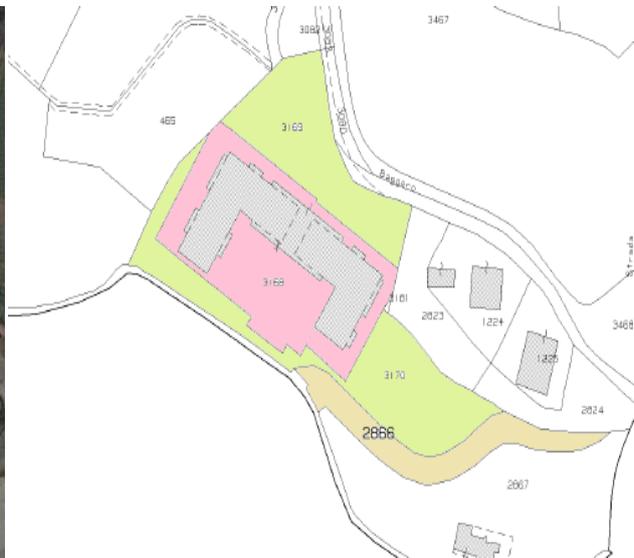


1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione: COMUNE DI MONGUZZO VIA CAVA MARNA N. 8



Orto - foto



mappa

7

Descrizione generale

Il Comune di Monguzzo si trova nell'alta Brianza, in zona prettamente collinare caratterizzata da numerose balze. Conta la presenza di circa 2400 abitanti ed è situato a 18 km da Como e da 20 km da Lecco. Il confine settentrionale del territorio è costituito dal Lago di Alserio. Su cui tuttavia non si affaccia direttamente il paese. Tra la zona abitata e il lago vie infatti una larga fascia boschiva denominata Bosco della Buerga. E' attraversato dal fiume Lambro che lambisce il territorio comunale nella sua parte sud-orientale. Vi è inoltre la roggia di Cavolto che nasce alle pendici del colle più alto, dopo aver segnato gran parte del confine meridionale, forma i laghetti dell'Oasi di Baggero per poi gettarsi nel Lambro.

Descrizione

In località Baggero a confine con l'Oasi, complesso edilizio realizzato (previa demolizione dei fabbricati esistenti), di carattere residenziale plurifamiliare con parcheggi, verde e strada di collegamento fra la via Cesare Battisti e i laghetti presenti nell'oasi di Baggero

Accesso

Da via Cava Marna al civico 8

Identificazione catastale

Complesso immobiliare già identificato a catasto terreni del Comune di Monguzzo al fg. 4 con le particelle 2822 - 2865 - 1223 - 3081 - 3085 successivamente fusi nella particella 3168. Il mappale è stato successivamente variato in forza di tipo mappale/tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio di Como prot. 8 gennaio 2010 prot. CO0001877. Il frazionamento ha generato i mappali 3168 ente urbano di ha 0.27.55; mappale 3169 ente urbano ha 0.17.00; mappale 3170 ente urbano ha 0.22.00. Successivo frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio di Como prot. 2 febbraio 2010 prot. CO00019857 la particella 3170 è stata suddivisa nei mappali 3170 ente urbano ha 0.21.90 e 3181 ente urbano ha 0.00.10.

A catasto fabbricati già identificati al fg.4 con i mappali 80 - 490 - 1223 fra loro graffati, successivamente variati per denuncia di demolizione inoltrata all'Agenzia del Territorio - ufficio di Como in data 15 gennaio 2010 prot. CO0007610, e nuova denuncia per ampliamento ed edificazione su area urbana in data 15 gennaio 2010 prot. CO0007631 e denuncia per frazionamento e fusione in data 15 febbraio 2010 prot. n. CO0031213 in virtù delle quali ora sono così identificate:

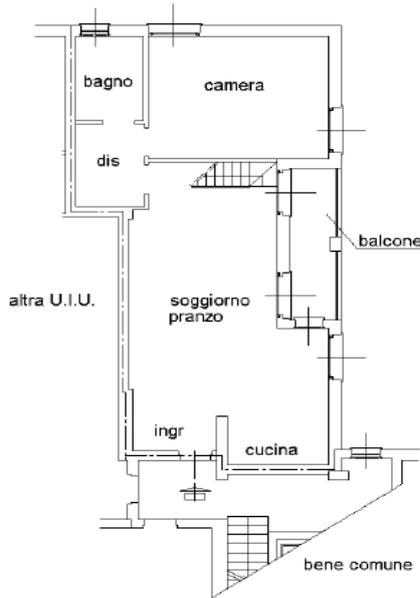
PARTE A1 COMUNE DI MONGUZZO VIA CAVA MARNA N. 8

fg. 4 mappale 3168 sub. 713 P1-2 cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 superficie catastale lorda mq.115 - netta mq. 113 rendita €.
511,29

Coerenze:

piano primo - appartamento prospetto per due lati su area comune; corridoio comune sub. 806; ui sub. 714

Piano secondo: prospetto su due lati area comune; u.i sub. 726; u.i sub. 714:



Piano primo

piano secondo sottotetto

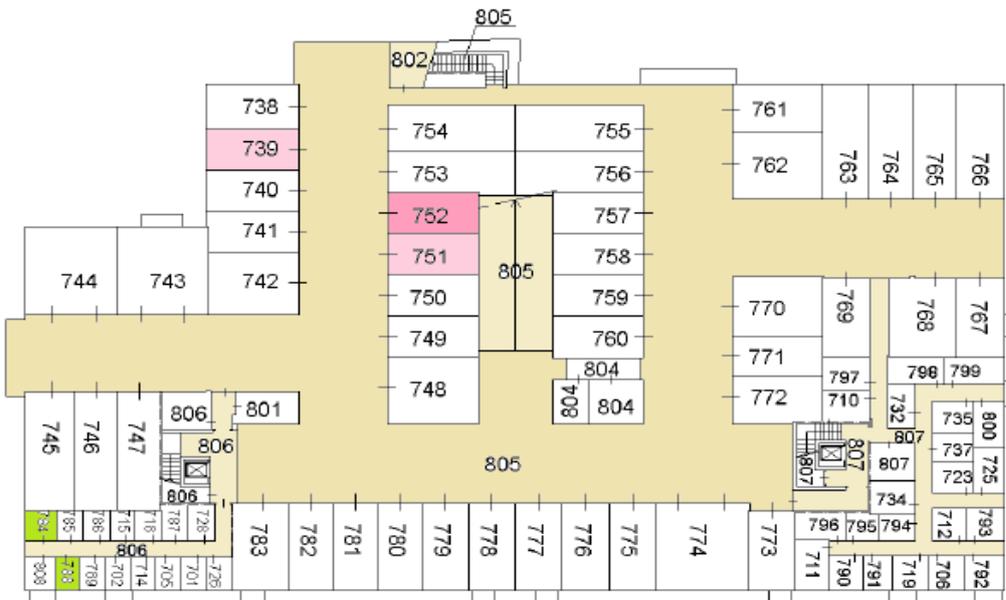
Fg. 4 mappale 3168 sub. 739 PS1 cat C/6 cl. 3 mq. 16 superficie catastale mq. 19 rendita €. 73,54
Fg. 4 mappale 3168 sub. 784 PS1 cat C/2 cl. U mq. 3 superficie catastale mq. 5 rendita €. 7,75

coerenze:

mappale 3168 sub. 739: terrapieno; u.i sub. 738; corsello di manovra sub. 805; u.i sub. 740;
mappale 3168 sub. 784: terrapieno; u.i sub. 745; u.i sub. 785; corridoio comune sub. 806;

PARTE A2 - COMUNE DI MONGUZZO VIA CAVA MARNA N. 8

Fg. 4 mappale 3168 sub. 751 PS1 cat C/6 cl. 3 mq. 16 superficie catastale mq. 18 rendita €. 73,54
Fg. 4 mappale 3168 sub. 752 PS1 cat C/6 cl. 3 mq. 16 superficie catastale mq. 18 rendita €. 73,54
Fg. 4 mappale 3168 sub. 788 PS1 cat C/2 cl. U mq. 3 superficie catastale mq. 4 rendita €. 7,75



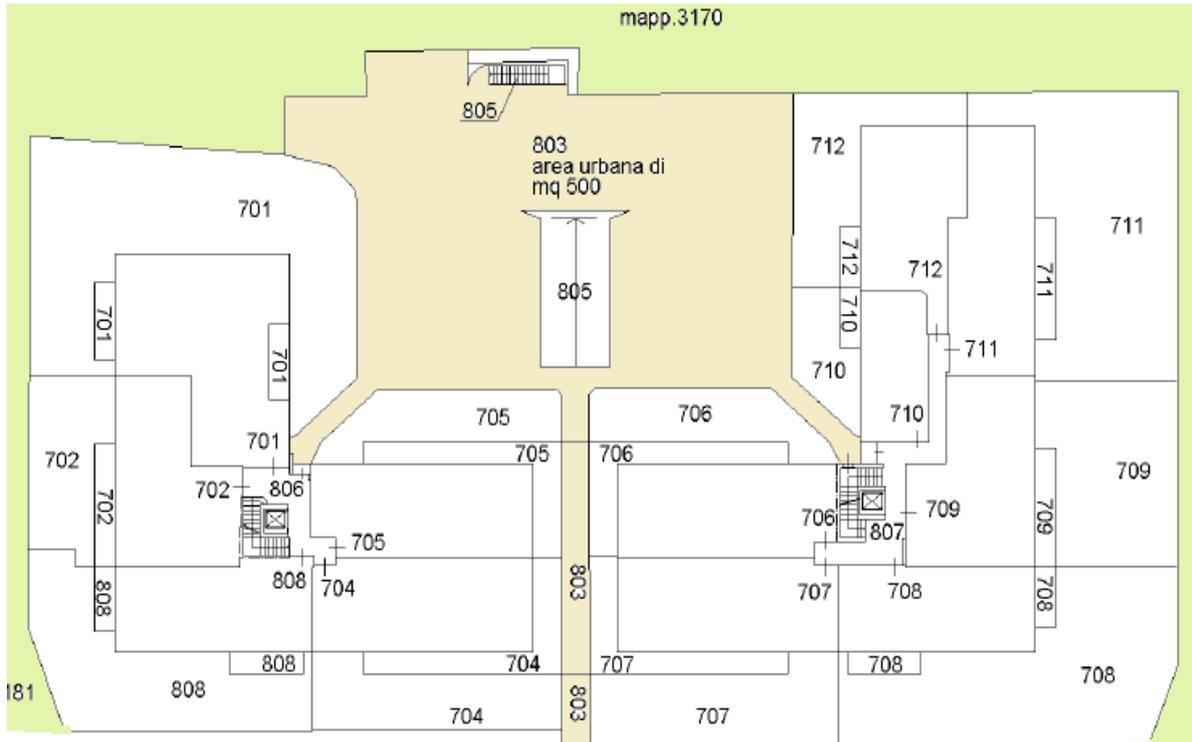
Piano primo sotto strada: colore rosa box; colore verde cantine;

Coerenze:

mappale 3168 sub. 751: scivolo comune sub. 805; u.i sub. 750; corsello di manovra sub. 805; u.i sub. 752;
mappale 3168 sub. 752 : u.i sub. 753; scivolo comune sub. 805; u.i sub. 751; corsello di manovra sub. 805;
mappale 3168 sub. 788: terrapieno: u.i sub. 808; corridoio comune sub. 806; u.i sub. 789;

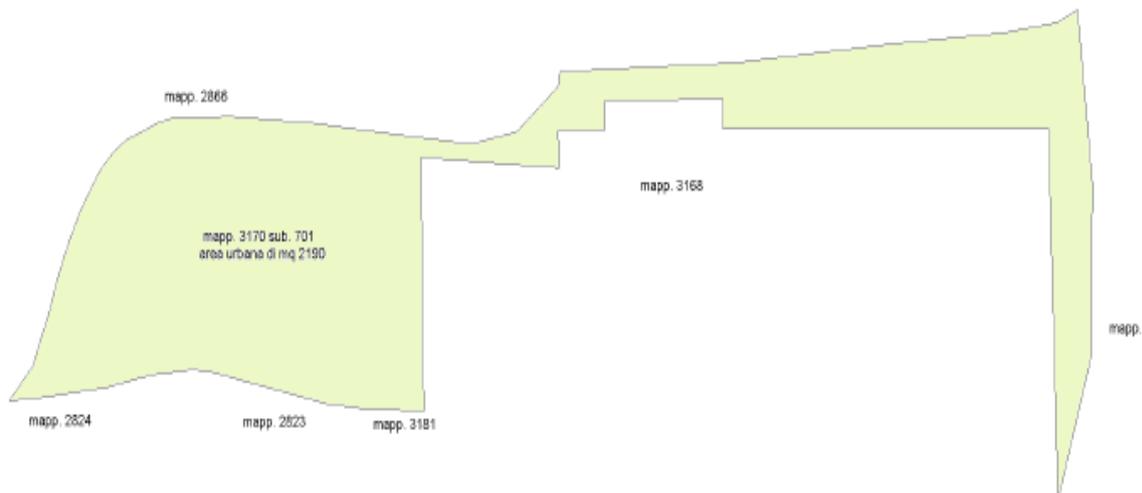
PARTE B - COMUNE DI MONGUZZO VIA CAVA MARNA

Fig. 4 mappale 3168 sub. 803 PT area urbana mq. 500



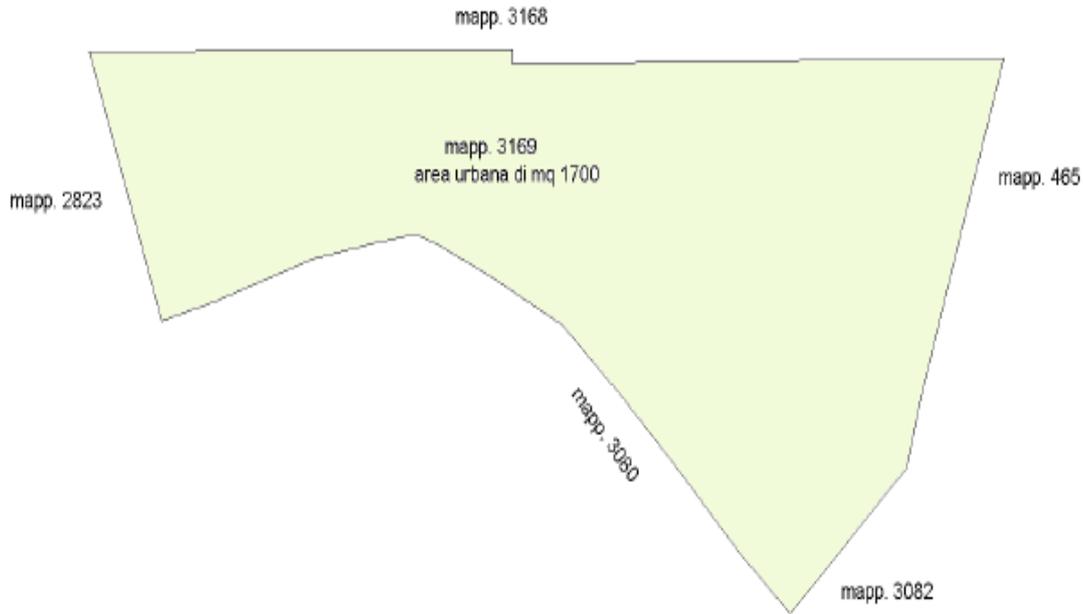
Coerenze: mappale 3170 sub. 701; scale comuni sub. 805; u.i. sub. 712 -710; scale sub. 807; u.i. sub. 706; u.i sub. 704; ui sub. 705; scale comuni sub. 806; u.i sub. 701; area mappale 3170 sub. 701;

fig. 4 mappale 3170 sub. 701 PT area urbana mq. 2190 già identificata a catasto terreni con il mappale 3170



Coerenze: mappale 2866; mappale 465; mappale 3168; mappale 3181; mappale 2823; mappale 2824;

Fig. 9 mappale 3169 PT area urbana mq. 1700 già identificata a catasto terreni con il mappale 3169



Coerenze: mappale 3168; mappale 465; mappale 3082; mappale 3080; mappale 2823

Fig. 9 mappale 2866 incolt. Ster. Ha 0.08.00



Coerenze: mappale 3170 - 2864 - 2867 conine territoriale

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Parte A1 :

mappale 3168 sub. 713 appartamento situato nel primo corpo di fabbrica si sviluppa su due piani, primo e sottotetto si compone di zona giorno, angolo cucina, soggiorno pranzo con balcone ad incasso, scala d'accesso al piano secondo sottotetto realizzata in legno, disimpegno notte, bagno e camera letto. Annesso vi è piano secondo sottotetto non abitabile composto da un vano ripostiglio ora trasformato a bagno di servizio e altro locale.

Struttura in latero cemento con tamponamento perimetrale a cassa vuota isolato, serramenti in legno con vetri termici, pavimenti in ceramica nel reparto giorno e in legno nelle camere, bagno completo, riscaldamento con termosifoni e caldaia murale autonoma funzionante a gas posta ad incasso sul muro del terrazzo.

Annesso all'appartamento vi è box identificato **mappale 3168 SUB. 739** e cantina **mappale 3168 SUB. 784**

Stato di conservazione: in ordine

L'appartamento risulta arredato e nello specifico:

cucina completa ad angolo con fornelli a gas, lavandino in acciaio, armadietti pensili, oltre a cappa d'aspirazione fumi in acciaio, frigorifero, tavolo con quattro sedie

soggiorno completo di tavolo con piano in cristallo e sei sedie, armadio in legno, porta televisione e divano ad angolo.

Camera matrimoniale: con letto matrimoniale senza materasso, due comodini, un armadio quattro stagioni, sedia.

Camera in sottotetto composta da letto singolo con comodino e armadio.

Parte A/2

mappale 3168 SUB. 751 autorimessa

mappale 3168 SUB. 752 autorimessa

mappale 3168 SUB. 788 cantina

Parte B

Mappale 3168 di catasto terreni e mappale 3168 sub. 803: porzione di area scoperta posta al piano terra ed antistante rampa d'accesso carraio al mappale 3168 sub. 805, destinata a disimpegni – parcheggi e verde da asservire ad uso pubblico, conformemente agli impegni assunti in convenzione.

Mappali 3169 – 3170 di catasto terreni e identificati a catasto fabbricati con in mappali 3169 e 3170 sub. 701

identificano i parcheggi scoperti con relativi corridoi d'accesso, da asservire ad uso pubblico.

Mappali 2866 di catasto terreni: strada d'accesso al complesso.

Dati metrici

La definizione dei dati tecnici fa riferimento a quanto già codificato dalla procedura DOCFA secondo il D.P.R. n. 138/98, in sostanza quanto messo in visura in termini di superficie è da intendersi ragguagliata in funzione della destinazione dei locali di ogni singola unità immobiliare.

Parte A/1

mappale 3168 sub. 713 : appartamento superficie catastale mq. 113,00

mappale 3168 SUB. 739 autorimessa mq. 19,00

mappale 3168 SUB. 784 cantina mq. 5,00

parte A/2

mappale 3168 SUB. 788 cantina mq. 4,00

mappale 3168 SUB. 751 autorimessa mq. 18,00

parte A/3

mappale 3168 SUB. 752 autorimessa mq. 18,00

Parte B

Mappale 3168 sub. 803 mq. 500,00

Mappali 3169 mq. 1.700,00

Mappale 3170 sub. 701 mq. 2190

Mappale 2866 mq. 800,00

3- STATO DI POSSESSO

PARTE A - S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà` per 1/1

PARTE B S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà` per 3643/100000

La cantina al mappale 3168 sub. 788 è occupata in forza di contratto di comodato non apportionabile alla procedura , unità di cui è stata richiesta la restituzione.

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Trascrizione del 16 gennaio 2007 ai nn. 1602/971 relativa a riserva del diritto di diritto di passo pedonale e carraio e di posa di sotto servizi a carico del mappale 2866, atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 29 dicembre 2006 rep. n. 192737/34462

Trascrizione del 2 maggio 2007 ai nn. 14924/8988 relativa a convenzione edilizia di Piano di Recupero denominato "Oasi di Baggero" atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 16 aprile 2007 rep. 193296/34863 a favore del Comune di Monguzzo. Nella convenzione vi è l'obbligo da parte della S.I.C.E srl di trasferire al Comune di Monguzzo, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale e senza pretendere corrispettivo alcuno, le aree e le opere di urbanizzazione individuate nella medesima convenzione.

Trascrizione del 4 marzo 2010 ai nn. 5812/3372 portante fra l'altro in allegato regolamento di condominio "Residence L'oasi di Baggero" e tabelle millesimali in forza di atto Notaio Camilla Pelizzatti di Erba in data 24 febbraio 2010 rep. n. 32712/8402

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizione volontaria del 24 dicembre 2007 ai nn. 45642/9870 per la somma complessiva di € 10.000.000,00 relativa a mutuo condizionato della durata di anni 30, in forza di atto Notaio Camilla Pelizzatti di Erba in data 21 dicembre 2007 rep. n. 29806/6501

A favore di Intesa Sanpaolo spa sede Torino – codice fiscale 00799960158 . Importo capitale € 5.000.000,00. A carico di SICE srl – società immobiliare costruzioni edili.

Trascrizione del 2 aprile 2019 ai nn. 8783/6067 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco in data 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019.

Trascrizione del 3 aprile 2019 ai nn. 8921/6168 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco in data 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019.

Trascrizione del 29 luglio 2020 ai nn. 16384/11324 relativa a sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco il 16 giugno 2020 rep n. 24

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

mappale 3168 sub. 713 : appartamento non conforme per la realizzazione di bagno di servizio nel sottotetto

mappale 3168 sub. 739 - sub. 751 - 752 – 784 - 788 : conformi

4.3.2. conformità catastale

mappale 3168 sub. 713 : appartamento non conforme per la realizzazione di bagno di servizio nel sottotetto

mappale 3168 sub. 739 - sub. 751 - 752 – 784 - 788 : conformi

4.3.3 criticità

parte A/2 La cantina al mappale 3168 sub. 788 è priva di un muro divisorio. La divisione sarà a carico del soggetto aggiudicatario. Il costo presunto è di circa € 800,00

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

non presenti

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Parte A

Trascrizione del 16 gennaio 2007 ai nn. 1603/972 relativa ad atto di compravendita Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 29 dicembre 2006 rep. n. 192739/34463 a favore di SICE srl – società Immobiliare Costruzioni edili a carico di C.M. costruzione macchine speciali snc di Castagna Silvano e Angelo. Comune di Monguzzo catasto terreni particelle 2822 – 2865 – 2866 nonché a catasto fabbricati al fg.4 con i mappali 80 – 490 – 1223 fra loro graffiati

Parte B

Trascrizione del 29 settembre 2009 ai nn. 27184/17218 relativa a cessione di diritti reali a titolo gratuito in forza di atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 9 settembre 2009 rep. n. 198327/38340 . Cessionario: SICE srl – società Immobiliare Costruzioni edili, cedente Comune di Monguzzo . Comune di Monguzzo catasto terreni mappali 3081 – 3085

Trascrizione del 29 settembre 2009 ai nn. 27187/17221 relativa a compravendita in forza di atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 9 settembre 2009 rep. n. 198327/3834 a favore di SICE srl – società Immobiliare Costruzioni edili a carico di Tramarin Emilio nato il 21 febbraio 1950. Comune di Monguzzo catasto terreni mappali 3081 – ex 289/c

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Parte A

Trascrizione del 16 gennaio 2007 ai nn. 1602/971 relativa ad atto di compravendita Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 29 dicembre 2006 rep. n. 192737/34462 a favore di C.M. costruzione macchine speciali snc di Castagna Silvano e Angelo a carico di Holcim (Italia) spa sede Milano . Comune di Monguzzo catasto terreni particelle 2822 – 2865 – 2866 nonché a catasto fabbricati al fg.4 con i mappali 80 – 490 – 1223 fra loro graffiati

Atto di fusione rep. 47809 del Notaio Zabban di Milano in data 26 novembre 2004 a favore di Holcim (Italia) spa sede Milano

Parte B

Trascrizione del 9 novembre 2002 ai nn. 29332/18883 relativa a compravendita Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 30 ottobre 2002 rep. n. 183414 a favore di Tramarin Emilio nato il 21 febbraio 1950 a carico di Holcim (Italia) spa sede Milano

La società Cementeria di Merone spa poi Holcim (Italia) spa sede Milano era proprietaria dei beni in forza di atti antecedenti il ventennio

7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

Fabbricati antecedenti il 1 settembre 1967

DIA del 15 giugno 2007 prot. 2026 – pratica edilizia n. Fabbricati oggetto di totale demolizione

DIA del 3 agosto 2007 prot. 2647 – pratica edilizia n. 26/2007 – autorizzazione paesistica n. 107/07 rilasciata dal Parco Regionale della Valle del Lambro di Triuggio in data 28 settembre 2007 prot. n. 4147

DIA in data 3 agosto 2007 prot. 2646 (Pratica Edilizia numero 25/2007) (autorizzazione paesistica numero 115/07 rilasciata dal Parco Regionale della Valle del Lambro di Triuggio in data 6 dicembre 2007 protocollo 5252),

DIA in data 9 aprile 2009 prot. 1374 – pratica edilizia n. 11/2009 – autorizzazione paesistica n. 283/08 rilasciata dal Parco Regionale della Valle del Lambro di Triuggio in data 16 marzo 2009 prot. n. 1219

DIA in data 9 aprile 2009 prot. 1375 (Pratica Edilizia numero 12/2009) (previa autorizzazione paesistica numero 285/08 rilasciata dal Parco Regionale della Valle del Lambro di Triuggio in data 5 marzo 2009 protocollo 1049),

DIA in data 19 giugno 2009 prot. n. 2487 – pratica edilizia n. 20/2009 - autorizzazione paesistica n. 283/08 rilasciata dal Parco Regionale della Valle del Lambro di Triuggio in data 15 giugno 2009 prot. n. 2760

DIA in data 19 giugno 2009 prot. 2486 (Pratica Edilizia numero 19/09) (autorizzazione paesistica numero 158/09 rilasciata dal Parco Regionale della Valle del Lambro di Triuggio in data 25 giugno 2009 protocollo 3062).

DIA in data 3 agosto 2009 prot. n. 3125 – pratica edilizia n. 27/2009

Lavori ultimati in data 11 gennaio 2010 – comunicazione inoltrata al Comune di Monguzzo in data 13 gennaio 2010

Agibilità inoltrata al Comune di Monguzzo il 9 febbraio 2010 silenzio assenso

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2. CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della perizia

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Monguzzo : risultano 11 appartamenti in vendita nel territorio di Monguzzo

Via Chiesa 2 appartamento mq. 88 prezzo di vendita €. 130.000,00 pari a €. 1.480,00/mq

Via Dante Alighieri 9 – appartamento mq. 89 prezzo di vendita €. 173.000,00 pari a €. 1.950,00/mq

via Ronco – appartamento mq. 125 prezzo di vendita €. 1.760,00/mq

Risultano inoltre immobili posti all'asta

Via Campi Nobile appartamento mq. 75 prezzo di vendita €.39.000,00 pari a €. 520,00/mq

Prezzo medio di vendita €. 1.450,00/mq

8.1.3 definizione dei coefficienti di differenziazione - (fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , **non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:**

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.

b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti

c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti

d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti

e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti

f -0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

a- 0,85 per la zona agricola

b- 1,00 per la zona edificata periferica

c - 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico

d - 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.

e - 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

a- 0,85 per la zona agricola

b - 1 per il centro edificato

c - 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato/interrato

b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno

c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano

d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

a- 1 % per i successivi 15 anni

b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R - Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta - copertura piana 100 %

- superficie coperta - copertura inclinata 90 %

- superficie scoperta:

- balconi e terrazzi scoperti 25 %

- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale 35 %

- verande 60 %

- vani tecnici 25 %

- giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000 10 %

> mq. 1000 5 %

Accessori

- cantine/rip./sottotetti non abitabili 25 %

- vani a disposizione 40 %

- autorimesse 50 %

- posti auto coperti 35 %

- posti auto scoperti 25 %

8.1.4 definizione dei coefficienti di differenziazione applicati

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

Accessori

- autorimesse 50 %

- cantine/rip./sottotetti non abitabili 25 %

8.2- definizione superficie commerciale/appl. coeff/ valore

Parte A/1 – mappale 3168 sub. 713 +sub. 739 +sub. 784

Mq. 113,00 x 1,00 +19,00 x 0,50 +5,00 x 0,25 x €. 1.450,00

€ 179.437,50

parte A/2 - mappale 3168 SUB. 788 +sub. 751

mq. 4,00 x 0,25 + 18,00 x 0,50 x €. 1.450,00

€ 14.500,00

parte A/3 -mappale 3168 sub. 752

mq. 18,00 x 0,50 x €. 1.450,00

€ 13.050,00

Parte B

Mappale 3168 sub. 803 mq. 500,00

non valutato

Mappali 3169 mq. 1.700,00

non valutato

Mappale 3170 sub. 701 mq. 2190

non valutato

Mappale 2866 mq. 800,00

non valutato

Totale

€ 206.987,50

Lecco, 07 dicembre 2020

il perito

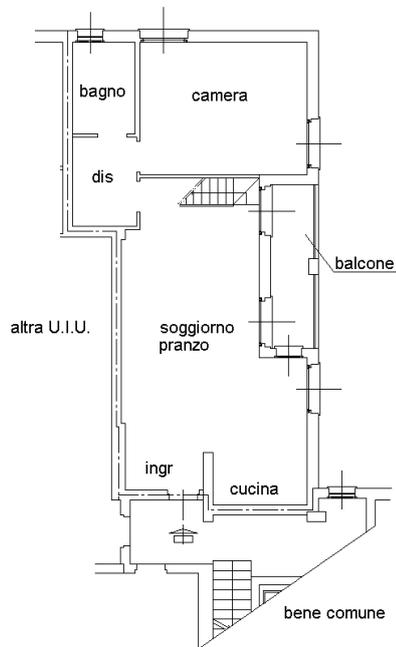


**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Como**

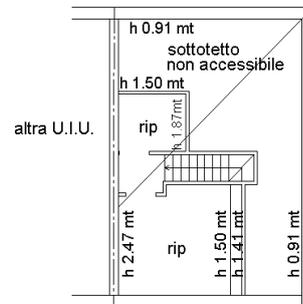
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Monguzzo
 Via Cava Marna _____ civ. 8

| | | |
|---|--|---------|
| Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 3168 Subalterno: 713 | Compilata da: Leoni Roberto Iscritto all'albo: Architetti Prov. Como | N. 1198 |
|---|--|---------|

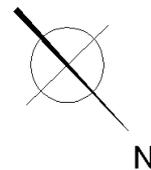
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO (P1) H 2.70 mt

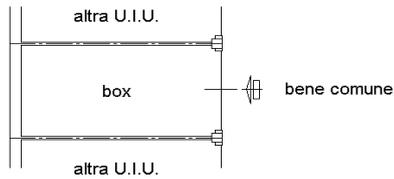


PIANO SECONDO (P2)
 (sottotetto)

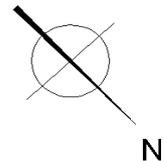


| | | |
|--|---|----------------------------------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como | Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| | Planimetria di u.i.u. in Comune di Monguzzo | |
| | Via Cava Marna | civ. SNC |
| | Identificativi Catastali: | Compilata da: Leoni Roberto |
| | Sezione: | Iscritto all'albo: Architetti |
| | Foglio: 4 | Prov. Como |
| | Particella: 3168 | N. 1198 |
| | Subalterno: 739 | |

Scheda n. 1 Scala 1:200



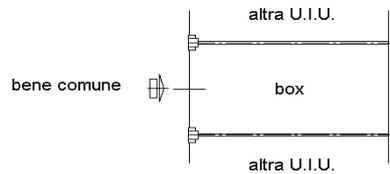
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (PS1) H 2.40 mt



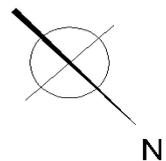
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como**

| | |
|---|----------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Monguzzo | |
| Via Cava Marna civ. SNC | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Leoni Roberto |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Architetti |
| Foglio: 4 | Prov. Como |
| Particella: 3168 | N. 1198 |
| Subalterno: 751 | |

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (PS1) H 2.40 mt



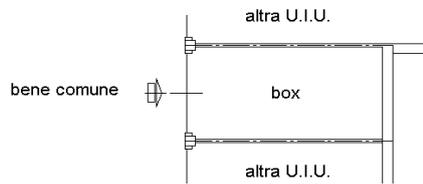
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Monguzzo
Via Cava Marna civ. SNC

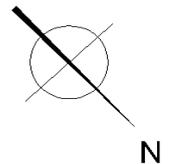
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 4
Particella: 3168
Subalterno: 752

Compilata da:
Leoni Roberto
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Como N. 1198

Scheda n. 1 Scala 1:200



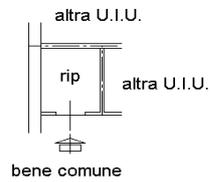
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (PS1) H 2.40 mt



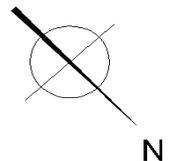
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como**

| | |
|---|----------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Monguzzo | |
| Via Cava Marna _____ civ. 8 | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Leoni Roberto |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Architetti |
| Foglio: 4 | Prov. Como |
| Particella: 3168 | N. 1198 |
| Subalterno: 784 | |

Scheda n. 1 Scala 1:200



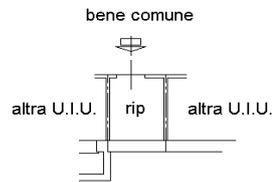
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (PS1) H 2.40 mt



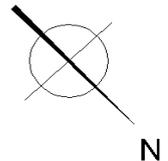
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como**

| | |
|---|----------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ | |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Monguzzo | |
| Via Cava Marna civ. 8 | |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Leoni Roberto |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Architetti |
| Foglio: 4 | Prov. Como |
| Particella: 3168 | N. 1198 |
| Subalterno: 788 | |

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (PS1) H 2.40 mt



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione: Comune di Bellagio frazione Civenna via T. Grossi snc



Orto - foto



mappa

Descrizione generale

Il Comune di Civenna si colloca sulla strada provinciale della Vallassina a circa metà strada tra Asso e Bellagio, ad una distanza di circa 40 Km da Como e da Lecco, e a circa 60 Km da Milano. L'abitato sorge ai piedi del Passo del Ghisallo, concentrandosi principalmente sopra ad un terrazzamento naturale, che si affaccia al ramo del lago di Lecco, con uno strapiombo di circa 400 metri rispetto alla superficie lacuale. La collocazione della zona è molto panoramica, e questa posizione paesaggistica ed il clima mite, hanno favorito la vocazione turistica del paese, che si è sviluppato come piccolo centro di villeggiatura.

Descrizione

In prossimità nel paese, territorialmente oggetto. Di trasformazione urbana con la presenza di nuove edificazioni di carattere residenziale

Accesso

Da via T. Grossi attraverso strada interna di lottizzazione

Identificazione catastale

Comune di Bellagio censuario Civenna oggetto di variazione territoriale del 04 febbraio 2014 in atti dal 23 aprile 2018 , proveniente dal Comune di Civenna e trasferito al Comune di Bellagio sezione Civenna, aree derivanti dalle originarie particelle 221, 269, 270, 346,3981 ex 2672/a , oggetto di un primo frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Como il 2 dicembre 2008 prot. n. CO0272277, successivamente variate con frazionamento del 14 giugno 2011 prot. CO0190192 e ulteriore frazionamento del 27 marzo 2012 prot. CO0054101 ora così identificate

Parte A – Catasto Terreni

Fg. 9 mappale 4825 prato cl. 1 HA 0.01.61 RD €. 0,91 RA €. 0,71

Fg.9 mappale 4826 prato cl. 1 HA 0.03.95 RD €. 2,24 RA €. 1,73

Fg.9 mappale 4827 prato cl. 1 HA 0.03.80 RD €. 2,16 RA €. 1,67

Fg. 9 mappale 4943 prato cl. 1 HA 0.01.00 RD €. 0,57 RA €. 0,44

Fg. 9 mappale 4946 prato cl. 1 HA 0.15.12 RD €. 8,59 RA €. 6,64

Fg. 9 mappale 4949 prato cl. 1 HA 0.00.40 RD €. 0,23 RA €. 0,18

Coerenze:

mappali 4825 – 4826: strada mappale 4827 - 4824; reliquato di terreno mappale 4923; mappale 4353; mappale 383 – 4015 – 3982 e di nuovo strada mappale 4827.

Mappale 4827 – 4943 – 4949: strada comunale; mappale 5114 – 4899 – 4945 – 4946 – 4824 – 4825 -3982 e di nuovo strada comunale.

Mappale 4946: mappale 4948 – 4947 – 4823 – 4824 – 4827;

Parte B: catasto terreni

fg. 9 mappale 4902 prato cl. 1 HA 0.02.33 RD €. 1,32 RA €. 1,02

Coerenze: mappale 4901 – 4922 – 4979 – 3979 – 4910 – 4900;

Parte C catasto terreni

Fg. 9 mappale 4823 prato cl. 1 HA 0.03.40 RD €. 1,93 RA €. 1,49

Fg. 9 mappale 4824 prato cl. 1 HA 0.01.78 RD €. 1,01 RA €. 0,78

Fg. 9 mappale 4908 prato cl. 1 HA 0.00.32 RD €. 0,18 RA €. 0,14

Fg. 9 mappale 4923 prato cl. 1 HA 0.00.97 RD €. 0,55 RA €. 0,43

Fg. 9 mappale 4910 prato cl. 1 HA 0.00.12 RD €. 0,07 RA €. 0,05

Coerenze:

mappali 4823 – 4824 – 4908 – 4910: mappale 4900 – 4902 – 4923 – 4826 – 4827 – 4946 – 4947 e di nuovo mappale 4900:

mappale 4923: mappale 4902 – 4922 – 4979 – 3979 – 3075 – 4350 – 4351 – 4826 – 4824 – 4823 – 4910 – e di nuovo mappale 4902.

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreno residuo derivante dal non completamento del piano di lottizzazione "Pra Grass" adottato dalla Giunta comunale del Comune di Civenna con deliberazione numero 38 del 30 novembre 2007 ed oggetto di approvazione definitiva con delibera di giunta numero 12 del 7 marzo 2008 così composto:

Parte A – Catasto Terreni terreno

mappale 4825 terreno adibito ad uso pubblico – attrezzature collettive

mappale 4826 terreno adibito ad uso pubblico - attrezzature collettive

mappale 4946 terreno edificabile per un totale di mc. 1800,00

mappale 4827 strada interna d'accesso

mappale 4943 strada interna d'accesso

mappale 4949 strada interna d'accesso

Parte B: catasto terreni

mappale 4902 strada interna – piazzale

Parte C catasto terreni

mappale 4823 strada interna d'accesso

mappale 4824 strada interna d'accesso

mappale 4908 strada interna d'accesso

mappale 4923 reliquato di terreno

mappale 4910 strada interna d'accesso

Dati metrici

La definizione dei dati tecnici fa riferimento a quanto già codificato dalla procedura DOCFA secondo il D.P.R. n. 138/98, in sostanza quanto messo in visura in termini di superficie è da intendersi ragguagliata in funzione della destinazione dei locali di ogni singola unità immobiliare.

Parte A – Catasto Terreni

A destinazione terreno

mappale 4825 mq. 161,00

mappale 4826 mq. 395,00

mappale 4946 mq. 1.512,00

A destinazione strada interna

mappale 4827 mq. 380,00

mappale 4943 mq. 100,00

mappale 4949 mq. 40,00

Parte B: catasto terreni a destinazione strada interna

mappale 4902 mq. 233,00

Parte C catasto terreni a destinazione strada interna e reliquati

mappale 4823 mq. 340,00

mappale 4824 mq. 178,00

mappale 4908 mq. 32,00

mappale 4923 mq. 97,00

mappale 4910 mq. 12,00

3- STATO DI POSSESSO

Parte A : S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà per 1/1

Parte B: S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà per 1/50000

Parte C: S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà per 199997/500000

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Trascrizione del 26 maggio 2009 ai nn. 7341/4678 relativa a convezione edilizia atto Notaio Camilla Pelizzatti di Erba in data 19 maggio 2009 rep. n. 31695/7727 – durata della convezione 10 anni. La convezione è scaduta.

Le opere di urbanizzazione sono state eseguite. Gli attuali terreni non entrano più a far parte della lottizzazione, vedi capitolo destinazione urbanistica.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Conservatoria Lecco

Iscrizione volontaria del 10 maggio 2010 ai nn. 6824/1535 per la somma complessiva di €. 3.500.000,00 a garanzia di mutuo condizionato della durata di anni 5, atto Notaio Camilla Pelizzatti di Erba in data 7 maggio 2010 rep. n. 33030/8600 a favore di Banco di Desio e della Brianza spa sede Desio – codice fiscale 01181770155 a carico di SICE srl
Importo capitale €. 1.750.000,00 Beni colpiti : Comune di Civenna fg. 9 mappali 4820 – 4821 – 4822 – 4823 – 4824 – 4825 – 4826 – 4827 – 4828 – 4829.

Conservatoria Como

Trascrizione del 2 aprile 2019 ai nn. 8783/6067 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco in data 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019.

Trascrizione del 3 aprile 2019 ai nn. 8921/6168 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco in data 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019.

Trascrizione del 29 luglio 2020 ai nn. 16384/11324 relativa a sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco il 16 giugno 2020 rep n. 24

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico – edilizia: non soggetto

4.3.2. conformità catastale: non soggetto

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

non presenti

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Si precisa che i beni in Civenna sono passati sotto il Comune di Bellagio attualmente di competenza della Conservatoria di Lecco

Trascrizione del 17 dicembre 2008 ai nn. 20409/13223 relativa a compravendita Notaio Pelizzatti Camilla in data 2 dicembre 2008 rep. n. 31009/7283 a carico di Gilardoni Caterina nata il 12 novembre 1921

Beni oggetto di compravendita: quota di ½ - Comune di Civenna catasto terreni fg. 9 mappale 4820 ex 3981/b – 4821 ex 3981/c – 4822 ex 3981/d – 4823 ex 3981/e – 4824 ex 3981/f – 4825 ex 3981/g – 4826 ex 3981/h – 4827 ex 3981/i – 4828 ex 3981/l – 4829 ex 3981/m.

Trascrizione del 16 luglio 2009 ai nn. 10617 – 6871 relativa a compravendita Notaio Pelizzatti Camilla in data 1 luglio 2009 rep. n. 31780/5883 a carico di Gilardoni Vanda nata il 14 aprile 1926, Gilardoni Cesare nato il 19 maggio 1953, Gilardoni Raffaella 12 giugno 1959. Beni oggetto di compravendita: quota di ½ - Comune di Civenna catasto terreni fg. 9 mappale 4820 ex 3981/b – 4821 ex 3981/c – 4822 ex 3981/d – 4823 ex 3981/e – 4824 ex 3981/f – 4825 ex 3981/g – 4826 ex 3981/h – 4827 ex 3981/i – 4828 ex 3981/l – 4829 ex 3981/m.

Trascrizione del 28 novembre 2011 ai nn. 16911/11540 relativa a compravendita Notaio Pelizzatti Camilla in data 18 novembre 2011 rep. n. 35080/9978 a carico di Gilardoni Cesare nato il 18 maggio 1953, e Gilardoni Raffaella 12 giugno 1959

Beni oggetto di compravendita: Comune di Civenna catasto terreni fg. 9 mappale 4898

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza mappale 4820 – 4821 – 4822 – 4823 – 4824 – 4825 – 4826 – 4827 – 4828 – 4829.

Trascrizione del 18 aprile 1961 ai nn. 1693/1536 relativa a compravendita atto Notaio Francesco Quartararo di Bellagio in data 26 gennaio 1961 rep. n. 250/11 a favore di Gilardoni Caterina.

Provenienza mappale 4898

Trascrizione del 27 gennaio 2009 ai nn. 1079/642 per quota indivisa di ¼ ciascuno di proprietà dei Signori Gilardoni Cesare e Raffaella per compravendita in forza di atto Notaio Pelizzatti Camilla di erba in data 16 gennaio 2009 rep. 31169/7380

Trascrizione del 5 marzo 1971 ai nn. 1381/1545 per quota indivisa di ¼ ciascuno di proprietà dei Signori Gilardoni Cesare e Raffaella per denuncia di successione legittima in morte di Gilardoni Giovanni nato il 5 novembre 1923, apertasi il 9 settembre 1970, dichiarazione registrata a Erba al n. 44 volume 135

Successiva riunione di usufrutto uxorio in morte di Gilardoni Vanda nata il 14 aprile 1926 deceduta il 20 settembre 2010.

Trascrizione del 27 gennaio 2009 ai nn. 1079/642 i

7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICHE

PGT Comune di Bellagio / Civenna variante





R4 - Residenziale rado con contesti verdi (0,60 mc/mq) - art. 19.5 NTA



AP - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti - art. 25 NTA

Norma I (i) – Civenna ex PA 29 via T. Grossi

Da norme tecniche di attuazione speciali – previsioni di piano :
documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole - variante
progetto di variante

L'ambito territoriale individuata negli elaborati di piano con la lettera I (i) ha attribuito una volumetria assegnata pari a 1.800,00 mc, corrispondente alla volumetria assegnata in fase di attuazione del piano attuativo. In considerazione dell'avvenuta esecuzione delle opere pubbliche previste nell'ambito del suddetto piano attuativo, gli interventi edificatori potranno essere attuati con titolo edilizio semplice. I Parametri edificatori di riferimento oltre al volume, sono quelli indicati nel piano di lottizzazione.

Modalità d'intervento: titolo abilitativo semplice.

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della perizia

8.2.1. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona:

Comune di Valbrona – terreno edificabile mq. 5.000 prezzo di vendita € 140.000,00 pari a € 28,00/mq

Comune di Valbrona – terreno edificabile mq. 1.900 prezzo di vendita € 135.000,00 pari a € 71,00/mq

Comune di Asso – terreno edificabile mq. 2.560 prezzo di vendita € 235.000,00 pari a € 92,00/mq

Comune di Asso – terreno edificabile mq. 1.000 prezzo di vendita € 105.000,00 pari a € 105,00/mq

Comune di Asso – terreno edificabile mq. 3.040 prezzo di vendita € 285.000,00 pari a € 94,00/mq

Comune di Canzo - terreno edificabile mq. 710 prezzo di vendita € 110.000,00 pari a € 155,00/mq

Comune di Canzo – terreno edificabile mq. 650 prezzo di vendita € 120.000,00 pari a € 185,00/mq

Comune di Magreglio terreno edificabile mq. 880 prezzo di vendita € 80.000,00 pari a € 90,00/mq

Comune di Civenna – non risultano terreni in vendita

Valore medio di vendita di terreni si aggira intorno a € 100,00/mq

8.2.2 criteri di valutazione

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile dell'area oggetto di stima, in relazione alle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Civenna e dintorni al fine di determinare il giusto valore del bene .

Nel merito si ritiene opportuno precisare:

-che l'edificabilità è stata subordinata all'esistenza di piani attuativi ormai scaduti e ora inseriti nella variante di PGT.

-che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo.

-che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio.

I parametri da assumere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

-la stima deve essere riferita al 1° Gennaio dell'anno d'imposta;

-nella stima si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari

Pertanto il valore di un terreno edificabile passa attraverso l'analisi di costi gravanti per la trasformazione dell'area composto dai costi tecnici di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna, oneri professionali quali: progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interessi passivi sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse ed infine il profitto lordo di un ordinario imprenditore, ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

I costi come sopra indicati incidono sul valore dell'area in una percentuale che si aggira intorno al 35% pari allo 0,65

8.3 definizione valore

A destinazione terreno

| | |
|---|----------------|
| MAPPALE 4825 mq. 161,00 – a destinazione pubblica | non valutabile |
| MAPPALE 4826 mq. 395,00 – a destinazione pubblica | non valutabile |
| MAPPALE 4946 mq. 1.512,00 x € 100,00 x 0,65 | € 98.280,00 |

A destinazione strada interna

| | |
|-------------------------|----------------|
| MAPPALE 4827 mq. 380,00 | non valutabile |
| MAPPALE 4943 mq. 100,00 | non valutabile |
| MAPPALE 4949 mq. 40,00 | |

Parte B: catasto terreni a destinazione strada interna

| | |
|-------------------------|----------------|
| MAPPALE 4902 mq. 233,00 | non valutabile |
|-------------------------|----------------|

Parte C catasto terreni a destinazione strada interna e reliquati

| | |
|-------------------------|--------------------|
| MAPPALE 4823 mq. 340,00 | non valutabile |
| MAPPALE 4824 mq. 178,00 | non valutabile |
| MAPPALE 4908 mq. 32,00 | non valutabile |
| MAPPALE 4923 mq. 97,00 | non valutabile |
| MAPPALE 4910 mq. 12,00 | non valutabile |
| TOTALE VALORE | € 98.280,00 |

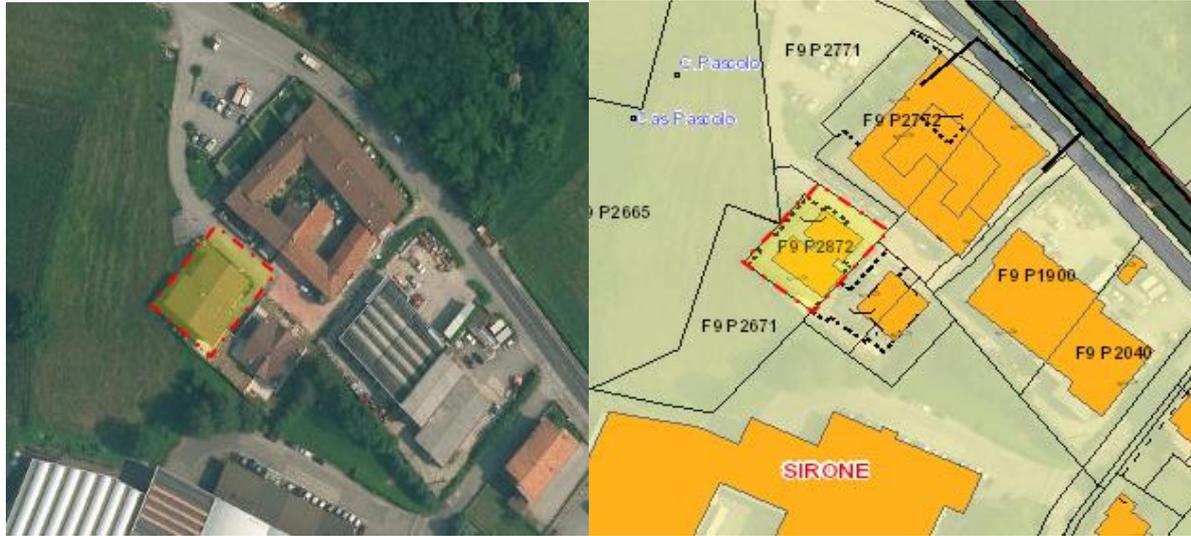
Lecco, 7 dicembre 2020

il perito



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione: Comune di Sirone via Dell'Industria snc.



Orto - foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Sirone sorge nella Brianza orientale, delimitato a nord dai laghi di Pusiano e Annone e ad est quelli di Garlate e di Olginate oltre dal fiume Adda. A 4 km dalla strada n. 342 Briantea. E' circondata dai Comuni di Oggiono, Dolzago, Barzago, Garbagnate Monastero e Molteno. La popolazione gravita sul capoluogo di provincia e su Bosisio Parini per i servizi, per il commercio e per le necessità sanitarie. Conta la presenza di 2321 abitanti, morfologicamente pianeggiante con edificazione mista e forte presenza di zone a verde.

Descrizione

In Comune amministrativo e censuario di Sirone posto alla via Dell'Industria complesso edilizio denominato "Cascina Pascolo 2" composto da sette unità abitative, sedi autorimesse, un ufficio e un locale di deposito, nonché da locali a stretto servizio della residenza:

Accesso

In località Pascolo di Sirone, diramazione di via Dell'Industria attraverso area e strada comune

Identificazione catastale

Eretto su area distinta giusta tipo di frazionamento n. 112082 dell'anno 2007 e contestuale tipo mappale n. 112084 dell'anno 2007 approvati dall' Ufficio del Territorio di Lecco in data 6 luglio 2007

PARTE A

COMUNE DI SIRONE - VIA DELL'INDUSTRIA SNC.

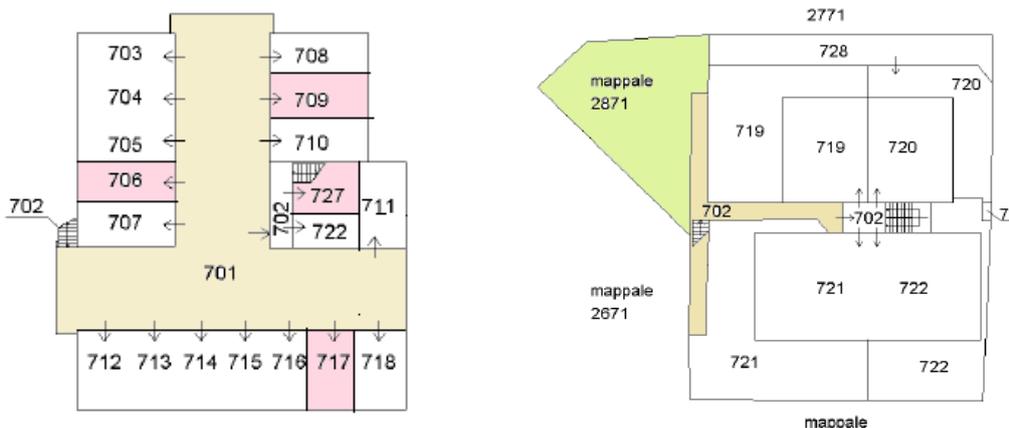
Fg.1 mappale 2872 sub. 706 PS1 cat. C/6 cl. 3 mq. 16 superficie catastale mq. 18 rendita €. 56,19

fg. 1 mappale 2872 sub. 709 PS1 cat. C/6 cl. 3 mq. 17 superficie catastale mq. 18 rendita €. 59,70

fg. 1 mappale 2872 sub. 717 PS1 cat. C/6 cl. 3 mq. 14 superficie catastale mq. 16 rendita €. 49,17

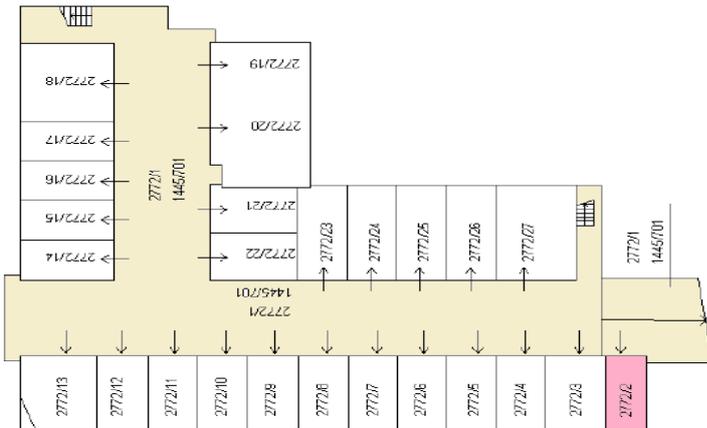
fg. 1 mappale 2872 sub. 727 PS1 cat. C/2 cl. U mq. 4 superficie catastale mq. 8 rendita €. 9,50

fg. 1 mappale 2871 PT area urbana mq. 120



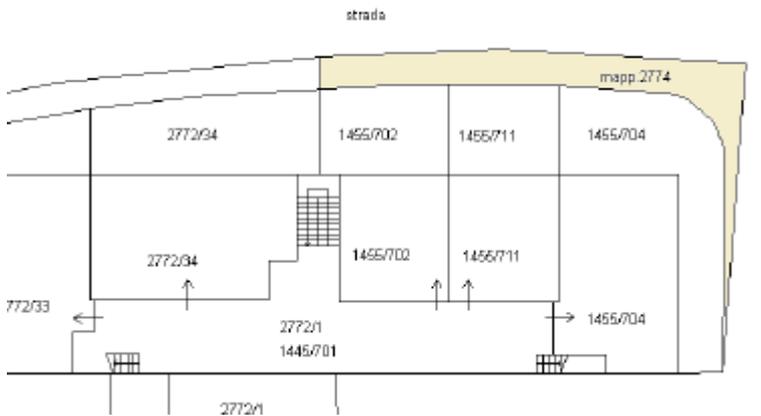
PARTE B

Fig. 1 mappale 2772 sub. 2 PS1 cat. C/2 cl. U mq. 11 superficie catastale mq 14 rendita € . 26,13



PARTE C

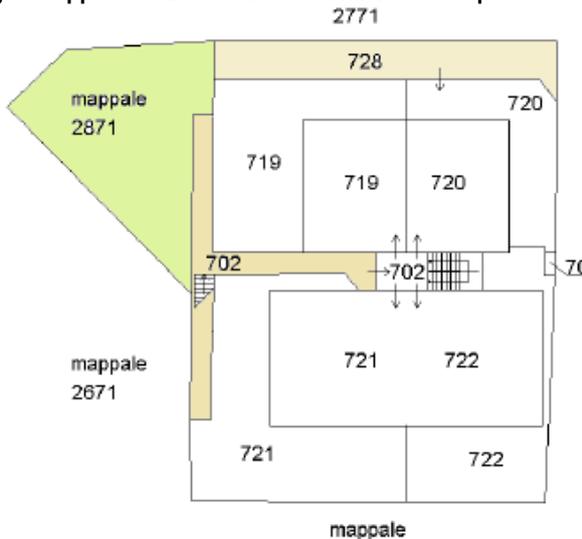
Fig. 1 mappale 2774 area urbana mq. 40 PT



PARTE D

Denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana presentata all'Agenzia del territorio di Lecco in data 17 luglio 2007 prot. n. LC0118403 ora così identificata:

fig. 1 mappale 2872 sub. 728 PT area urbana mq. 57



Parti comuni: corsello autorimesse e area esterna mappale 2872 sub. 701 b.c.n.c

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

In Comune di Sirone, nel complesso edilizio Pascolo 2 porzioni immobiliari così identificate:

PARTE A:

mappale 2872 sub. 706 box

mappale 2872 sub. 709 box

mappale 2872 sub. 717 box

mappale 2872 sub. 727 cantina

mappale 2871 PT area scoperta a parcheggio da cedere in forma gratuita al Comune di Sirone come previsto nella convenzione

PARTE B

mappale 2772 sub. 2 ripostiglio /locale di deposito

PARTE C

mappale 2774 strada interna

PARTE D:

mappale 2872 sub. 728 - Area esterna alla recinzione adibita a parcheggio asservito ad uso pubblico a favore del Comune di Sirone

Dati metrici

La definizione dei dati tecnici fa riferimento a quanto già codificato dalla procedura DOCFA secondo il D.P.R. n. 138/98, in sostanza quanto messo in visura in termini di superficie è da intendersi ragguagliata in funzione della destinazione dei locali di ogni singola unità immobiliare.

PARTE A:

mappale 2872 sub. 706 - box mq. 18,00

mappale 2872 sub. 709 - box mq. 18,00

mappale 2872 sub. 717 - box mq. 16,00

mappale 2872 sub. 727 – cantina mq. 8,00

mappale 2871 area urbana mq. 120,00

PARTE B

mappale 2772 sub. 2 - magazzino mq. 14,00

PARTE C

mappale 2774 area urbana mq. 40 strada interna

PARTE D

Fig. 1 mappale 2872 sub. 728 area urbana mq. 57 asservita ad uso pubblico

3- STATO DI POSSESSO

PARTE A S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà` per 1/1

PARTE B: S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà` per 6128/100000

PARTE C: S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà` per 1/1

PARTE D: S.I.C.E. SOCIETA' IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprietà` per 5077/100000

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Trascrizione del 15 febbraio 2006 ai nn. 3093/1981 convenzione edilizia di piano di recupero stipulata con il Comune di Sirone in data 6 febbraio 2006 rep. n. 190792/33067 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono

Trascrizione del 07 agosto 2007 ai nn. 15850/9623 relativa a costituzione di servitù di passo sui mappali 2874 sub. 703 – 2874 sub. 701 in forza di atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 31 luglio 2007 rep. n. 194131/35463.

Trascrizione del 7 agosto 2007 ai nn. 15873/9638 portante fra l'altro regolamento di condominio con annessa tabella millesimale – atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 2 agosto 2007 rep. n. 194174/35495

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Trascrizione del 01 aprile 2019 ai nn. 4699/3345 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco il 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019

Trascrizione del 01 aprile 2019 ai nn. 4700/3346 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco il 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019

Trascrizione del 27 luglio 2020 ai nn. 8454/6008 relativa a sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco il 16 giugno 2020 rep n. 24

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme.

4.3.2. conformità catastale

Conforme

4.3.3 criticità

1) Non risulta completato l'iter per ottenimento certificato prevenzione incendi relativo alla richiesta presentata in data 18 giugno 2007 prot. n. 4272 fascicolo n. 43790 in quanto non sono state completate le prescrizioni richieste dai Vigili del Fuoco.

2) Le unità immobiliari sub. 706 e sub. 709 sono occupate dal sig. Migliano Saverio in forza di contratto transitorio stipulato in data 30 ottobre 2020

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

non presenti

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 14 aprile 2003 ai nn. 6301/4258 relativa a compravendita atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 4 aprile 2003 rep. n. 184459 a carico di Taschetti Franco nato il 5 dicembre 1968, Taschetti Marta nata il 17 febbraio 1967. Beni oggetto di compravendita : Comune di Sirone catasto terreni mappali 822/d – 825/c – 826

Trascrizione del 14 aprile 2003 ai nn. 6302/4259 relativa a compravendita atto Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 4 aprile 2003 rep. n. 184459 a carico di Taschetti Carlo nato il 1 febbraio 1961

Beni oggetto di compravendita : Comune di Sirone catasto terreni mappali 2168/a

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza degli originari mappali 822 e 825

Trascrizione del 2 luglio 1991 ai nn. 7246/5365 relativa ad atto di compravendita Notaio Orlando Cornelio di Lecco in data 18 giugno 1991 rep. n. 536057

Provenienza dell'originario mappale 826

Trascrizione del 23 settembre 1991 ai nn. 9463/7039 relativa ad atto di compravendita Notaio Orlando Cornelio di Lecco in data 9 settembre 1991 rep. n. 543414

Provenienza dell'originario mappale 2168

Trascrizione del 2 marzo 1990 ai nn. 2237/1675 relativa ad atto di compravendita Notaio Orlando Cornelio di Lecco in data 7 settembre 1990 rep. n. 482315

7- PRATICHE EDILIZIE

PC n. 58/05 rilasciato dal Comune di Sirone il 7 marzo 2006

DIA n. 27/07 presentata al Comune di Sirone il 17 aprile 2007

PC n. 45/07 rilasciato dal Comune di Sirone il 9 luglio 2007

Agibilità richiesta al Comune di Sirone in data 24 luglio 2007 da intendersi intervenuta essendo decorso il termine utile per il formarsi del silenzio assenso ai sensi degli articoli 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001 n. 380

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della perizia

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Sirone

Non risultano box che vengono proposti in vendita ma vengono venduti come pertinenze delle abitazioni come pure le cantine. Prezzo medio di vendita degli appartamenti intorno a €. 1.200,00/mq

8.1.3 definizione dei coefficienti di differenziazione - (fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

- a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.
- b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
- c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti
- d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
- e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
- f – 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

- a- 0,85 per la zona agricola
- b- 1,00 per la zona edificata periferica
- c – 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico
- d – 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.
- e – 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

- a- 0,85 per la zona agricola
- b – 1 per il centro edificato
- c – 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

- a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato/interrato
- b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno
- c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano
- d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

- a- 1 % per i successivi 15 anni
- b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

- a-1,00 se lo stato è normale
- b-0,80 se lo stato è mediocre
- c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

| | |
|--|-------|
| - superficie coperta – copertura piana | 100 % |
| - superficie coperta – copertura inclinata | 90 % |
| - superficie scoperta: | |
| - balconi e terrazzi scoperti | 25 % |
| - balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie/vani scale | 35 % |
| - verande | 60 % |
| - vani tecnici | 25 % |
| - giardini di ville e villini/aree scoperte < mq. 1000 | 10 % |
| > mq. 1000 | 5 % |

Accessori

| | |
|---|------|
| - cantine/rip./sottotetti non abitabili | 25 % |
| - vani a disposizione | 40 % |
| - autorimesse | 50 % |
| - posti auto coperti | 35 % |
| - posti auto scoperti | 25 % |

8.2 coefficienti applicati

in relazione allo stato di conservazione

- a-1,00 se lo stato è normale

Accessori

| | |
|---|------|
| - cantine/rip./sottotetti non abitabili | 25 % |
|---|------|

| | |
|-----------------------|------|
| - autorimesse | 50 % |
| - vani a disposizione | 40 % |

8.3 definizione valore

PARTE A: quota intera

MAPPALE 2872 SUB. 706 - box mq. 18,00 x 0,50 x €. 1.200,00 € 10.800,00

MAPPALE 2872 SUB. 709 - box mq. 18,00 x 0,50 x €. 1.200,00 € 10.800,00

MAPPALE 2872 SUB. 717 - box mq. 16,00 x 0,50 x €. 1.200,00 € 9.600,00

MAPPALE 2872 SUB. 727 - cantina mq. 8,00 x 0,25 x €. 1.200,00 € 2.400,00

MAPPALE 2871 area urbana mq. 120,00 non valutata

PARTE B quota 6128/100000

MAPPALE 2772 SUB. 2 - magazzino mq. 14,00 x 0,40 x €. 1.200,00 x 6128/100000 € 411,08

PARTE C quota

MAPPALE 2774 area urbana mq. 40 strada interna non valutata

PARTE D

FG. 1 MAPPALE 2872 SUB. 728 area urbana mq. 57 uso pubblico non valutata

Totale valore € 34.011,08

Lecco, 07 dicembre 2020

il perito



1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione: Comune di Oggiono sezione Imberido



Orto - foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Oggiono è posto fra il lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza . caratterizzato da una vasta piana e da una zona collinare di Imberido, oltre alle zone a levante sempre collinari di Castello e Trescano. La zona collinare di Imberido si estende fino al lago.

L'abitato è diviso in due nuclei principali, quello di Oggiono centro, quello di Imberido, oltre a numerose località. Conta la presenza di circa 9.000, abitanti, e innumerevoli attività artigianali, terziari e commerciali.

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

In frazione Imberido in prossimità del complesso edilizio edificato dalla società oggetto di fallimento.

Porzione rimanente di piccolo terreno limitrofo alla via d'accesso Don Giovanni Caloni

Accesso

Da via Don Giovanni Caloni,

Identificazione catastale

Comune di Oggiono frazione Imberido – catasto terreni derivante da frazionamento n. 3/1984 in atti dal 10 giugno 1994

Fg. 9 mappale 1237 semin arbor. cl. 5 ha 0.02.00 RD €. 0,46 RA €. 0,52

Coerenze: mappale 1356 – 1236 in punta – mappale 1239 – 1207 - 800

Dati metrici

La definizione dei dati tecnici fa riferimento a quanto già codificato dalla procedura DOCFA secondo il D.P.R. n. 138/98, in sostanza quanto messo in visura in termini di superficie è da intendersi ragguagliata in funzione della destinazione dei locali di ogni singola unità immobiliare.

mappale 1237 mq. 200

3- STATO DI POSSESSO

.I.C.E. S.R.L. - SOCIETA` IMMOBILIARE COSTRUZIONI EDILI con sede in CESANA BRIANZA Proprieta` per 1/1

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non presenti

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Trascrizione del 01 aprile 2019 ai nn. 4699/3345 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco il 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019

Trascrizione del 01 aprile 2019 ai nn. 4700/3346 relativa a decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Lecco il 6 marzo 2019 rep. n. 276/2019

Trascrizione del 27 luglio 2020 ai nn. 8454/6008 relativa a sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco il 16 giugno 2020 rep n. 24

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Non soggetto

4.3.2. conformità catastale

Non soggetto

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

non presenti

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 15 ottobre 2003 ai nn. 15863/10461 relativa a compravendita Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono in data 30 settembre 2009 rep. n. 185507/29580 a carico di Il Colle srl sede Oggiono

Beni oggetto di compravendita: Comune di Oggiono censuario Imberido fg. 9 mappali 1230 – 1237 – 2170 – 2173 unita ad altra consistenza.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 9 gennaio 2003 ai nn. 407/317 relativa a a compravendita in forza di atto Notaio Teodoro Berera di Lecco in data 11 dicembre 2002 rep. n. 143048/39037 a favore di Il Colle srl e a carico di Dumoulin Gilberto Claudio nato il 4 dicembre 1934 e Dumoulin Renee nata il 20 novembre 1937

I signori Dumoulin Gilberto Claudio nato il 4 dicembre 1934 e Dumoulin Renee nata il 20 novembre 1937 erano proprietari dei beni in forza di atti antecedenti il ventennio.

7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel nuovo PGT –variante 2018



-  Fasce di rispetto dei fiumi 150 mt
D.Lqs 42/2004 art.142 lett. c
-  Vincolo boschi D.Lgs42/2004
art.142 lett.g da PIF

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1. – 8.2 CRITERIO DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo

stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della perizia

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Listino 2020 dei valori immobiliari dei terreni agricoli in provincia di Lecco, rilevazione 2019 Exeo edizioni Padova
Comune di Oggiono

Comune collinare ad economia mista basata su attività agricole, industriali e commerciali. Il territorio ha profilo altimetrico irregolare. Dista circa 12 km da Lecco.

| Qualità di coltura | Cod Tabella | Min €/ha | Max €/ha |
|-----------------------------------|-------------|----------|----------|
| Seminativo | E507A | 40.000 | 85.000 |
| Orto | E507B | 83.000 | 140.000 |
| Prato | E507A | 35.000 | 75.000 |
| Vigneto | E507C | 56.000 | 100.000 |
| Pascolo | E507G | 4.600 | 8.000 |
| Bosco alto fusto | E507F | 6.000 | 17.000 |
| Bosco misto | E507I | 4.200 | 16.000 |
| Bosco ceduo | E507I | 3.600 | 14.000 |
| Castagneto da frutto | E507F | 10.000 | 30.000 |
| Colture floro vivaistiche -Vivaio | E507B | 89.000 | 150.000 |
| Incolto sterile | E507G | 4.300 | 7.500 |

Valore medio per seminativi €. 7,50/mq

8.3 definizione valore

Mappale 1237 mq. 200,00 x €. 7,50/mq

€. 1.500.00

TOTALE VALORE

€. 1.500,00

Lecco, 07 dicembre 2020

il perito

Arch. Bambina
Lavelli
Bambina
n°1179

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco