



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Mirco Lombardi

CUSTODE:
Avv. Michaela Licini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

INVERNIZZI ANTONIO PIETRO

CF: NVRNNP51P11L022E
con studio in TACENO (LC) VIA ROMA 13
telefono: 0341880166
email: tacinvan@yahoo.it
PEC: antoniopietro.invernizzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LOMAGNA, della superficie commerciale di **8.140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 904 particella 728 (catasto terreni), superficie 420, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario, fino a chiudere a nord: corso d'acqua, 347, 214, 70, che è parte della presente procedura immobiliare, mapp. 1978 e corso d'acqua di partenza.
parte del mappale 728 è censito a Seminativo di Cl. 3[^] della superficie di mq. 161, del R.D. di € 0,54 e del R.A. di € 0,58; la parte restante del mapp. 728 è censito a Bosco ceduo di Cl. 2[^], superficie mq. 259, R.D. € 0,40 e R.A. € 0,05.
- foglio 904 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato di 3[^], superficie 4610, reddito agrario 16,67 €, reddito dominicale 16,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario, fino a chiudere a nord: mapp. 728 che appartiene alla presente procedura esecutiva, 214, 4244, 3923, 1976, 728.
- foglio 904 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di Cl. 3[^], superficie 1500, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord, procedendo in senso orario, fino a chiudere a nord: 686, corso d'acqua indicato in mappa, 219 mappale che fa parte della presente procedura esecutiva immobiliare, 471 mappale che fa parte della presente procedura immobiliare, corso d'acqua indicato in mappa, fino a chiudere a nord al mapp- 686.
- foglio 904 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3[^], superficie 40, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario, sino a richiudere a nord: corso d'acqua riportato in mappa, mapp 218, mapp. 484, che fa pure parte della presente procedura immobiliare, mapp. 470 che fa pure parte della presente procedura immobiliare, sino a chiudere al corso d'acqua posto a nord, da cui si è partiti.
- foglio 904 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3[^], superficie 1500, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario sino a chiudere a nord: mapp. 470 che fa pure parte della presente procedure esecutiva immobiliare, mapp. 484 che fa pure parte della presente procedure esecutiva immobiliare, mapp. mapp. 472, mapp. 216, tratto breve di corso d'acqua riportato in mappa, mapp. 470 a chiudere a nord.
- foglio 904 particella 484 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3[^], superficie 79, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a partire da nord in senso orario: mapp. 219 che fa pure parte della presente procedura esecutiva immobiliare, , mapp. 218, mapp. 485, mapp. 471 che fa pure parte della presente procedura esecutiva immobiliare, mapp. 219, che fa pure parte della presente procedura esecutiva immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	21/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 25/10/2000, con scadenza il 08/08/2022 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

contratto d'affitto stipulato dalla proprietaria e dall'Azienda agricola Brivio Fratelli S.S., con sede a Missaglia in via San Francesco n. 16, p. i.v.a. - c.f. 01893510139

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/11/2014 a Lecco ai nn. 12290/1805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.012.320,46.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Gravante sui terreni agricoli in Comune di Lomagna, contraddistinti in Catasto Terreni con le seguenti particelle: 728, 484, 219, 70, 470, 471.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare da Trib. di Lecco, notif. il 17/03/2022, trascritta il 23/03/2022 a IECCO ai nn. 4301/3068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Gravante sui terreni agricoli in Comune di Lomagna, identificati dalle seguenti particelle: 728, 484,219,70,470,471.

Domanda giudiziale, trascritta il 13/11/2017 a IECCO ai nn. 14465/1027, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Gravante sui terreni agricoli in Comune di Lomagna, gravati dalle seguenti particelle: 728, 484, 219, 70, 470, 471.

Costituzione fondo patrimoniale, trascritta il 26/11/2012 a Lecco ai nn. 15550/1182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile notaio massimo Malvano (Monza) del 19/11/2012, rep. 3662/1975.

Gravante sui terreni agricoli in Comune di Lomagna, censiti in Catasto Terreni con le seguenti particelle: 728, 484, 219, 70, 470, 471.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di dettagliato nel seguito

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione urbanistica per ognuno dei tre mappali è precisata nel corso di dimostrazione della determinazione di quello che il perito ritiene essere il più probabile valore attuale di mercato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LOMAGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LOMAGNA, della superficie commerciale di **8.140,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 904 particella 728 (catasto terreni), superficie 420, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario, fino a chiudere a nord: corso d'acqua, 347, 214, 70, che è parte della presente procedura immobiliare, mapp. 1978 e corso d'acqua di partenza. parte del mappale 728 è censito a Seminativo di Cl. 3^ della superficie di mq. 161, del R.D. di € 0,54 e del R.A. di € 0,58; la parte restante del mapp. 728 è censito a Bosco ceduo di Cl. 2^, superficie mq. 259, R.D. € 0,40 e R.A. € 0,05.
- foglio 904 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato di 3^, superficie 4610, reddito agrario 16,67 €, reddito dominicale 16,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario, fino a chiudere a nord: mapp. 728 che appartiene alla presente procedura esecutiva, 214, 4244, 3923, 1976, 728.
- foglio 904 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di Cl. 3^, superficie 1500, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord, procedendo in senso orario, fino a chiudere a nord: 686, corso d'acqua indicato in mappa, 219 mappale che fa parte della presente procedura esecutiva immobiliare, 471 mappale che fa parte della presente procedura immobiliare, corso d'acqua indicato in mappa, fino a chiudere a nord al mapp- 686.
- foglio 904 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3^, superficie 40, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord, in senso orario, sino a richiudere a nord: corso d'acqua riportato in mappa, mapp 218, mapp. 484, che fa pure parte della presente procedura immobiliare, mapp. 470 che fa pure parte della presente procedura immobiliare, sino a chiudere al corso d'acqua posto a nord, da cui si è partiti.
- foglio 904 particella 471 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 3^, superficie 1500, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario sino a chiudere a nord: mapp. 470 che fa pure parte della presente procedure esecutiva immobiliare, mapp. 484 che fa pure parte della presente procedure esecutiva immobiliare, mapp. mapp. 472, mapp. 216, tratto breve di corso d'acqua riportato in mappa, mapp. 470 a chiudere a nord.
- foglio 904 particella 484 (catasto terreni), qualita/classe SEminativo di 3^, superficie 79, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a partire da nord in senso orario: mapp. 219 che fa oure parte della presente procedura esecutiva immobiliare, , mapp. 218, mapp. 485, mapp. 471 che fa pure parte della presente procedura esecutiva immobiliare, mapp. 219, che fa pure parte della presente procedura esecutiva immobiliare.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli	8.140,00	x	100 %	=	8.140,00

Totale:	8.140,00	8.140,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

a) Il mappale 728 e il mappale 70 costituiscono un unico terreno; del mappale 728 mq. 161 sono seminativo di Cl. 3[^] e hanno un probabile valore attuale di mercato di mq. 161,00 x €/mq. 8,00 = € 1.288,00 mentre mq. 259,00 sono Bosco ceduo di Cl. 2[^] e hanno un probabile valore di mercato di mq. 259,00 x €/mq. 1,30 = € 336,70; il mappale 70 è Seminativo arborato di terza e ha probabile valore di € (mq. 4.610,00 x €/mq. 8,00) = € 36.880,00; dunque il terreno in esame, costituito dai due mappali descritti, ha una superficie complessiva di mq. (161,00 + 259,00 + 4.610,00) = mq. 5.030,00 ed un probabile valore attuale di mercato di € (1.288,00 + 336,70 + 36.880,00) = € 38.504,70.

b) I mappali 484, 471, 470, 219, della superficie complessiva di mq. (70 + 1.500 + 1.500 + 40) = mq. 3.110 costituiscono un unico appezzamento di terreno, censito interamente Seminativo di terza; dunque gli si attribuisce un probabile valore attuale di mercato di € (mq. 3.110 x €/mq. 8,00) = € 24.880,00.

Perciò i mappali che costituiscono il lotto n. 5 della presente stima, siti in Comune di Lomagna hanno un probabile valore attuale di € 63.384,70, per una superficie complessiva di mq. (5.030,00 + 3.110,00) = mq. 8.140,00. Per l'attribuzione dei probabili valori si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi da tabella Provincia di Lecco, aggiornata annualmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.384,70**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per le caratteristiche dei terreni, la loro posizione ed il frazionamento dei lotti che non ne agevola le operazioni di coltivazione	-3.384,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Riferimento ai "Valori agricoli medi" determinati annualmente da apposita Commissione presso la Provincia di Lecco, specialmente finalizzata alla determinazione delle indennità di esproprio a privati in caso di mancato accordo sul prezzo dei beni che debbono essere acquisiti dalla P.A. per la realizzazione di opere pubbliche e di di pubblico interesse. Riferimento a pubblicazioni di operatori immobiliari che promuovono la compravendita di immobili con caratteristiche analoghe a quelle in esame e posti nello stesso intorno spaziale.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.140,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

data 21/01/2023

il tecnico incaricato
INVERNIZZI ANTONIO PIETRO