



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NOSTOS SPV S.R.L.

DEBITORE:

GALBUSERA BIANCA S.R.L., GAETANO PAOLO BESANA

GIUDICE:

DOTT. EDMONDO TOTA

CUSTODE:

AVV. ILARIA GUGLIELMANA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. STEFANO POZZI**

CF: PZZSFN71E19E507W

con studio in MERATE (LC) VIALE GIUSEPPE VERDI 88

telefono: 0399921485

email: pozzi@studiogiannettipozzi.it

PEC: stefano.pozzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2020

## LOTTO 1

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

**A** **Ristorante/Bar (agriturismo - azienda agricola)** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **528,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

#### **Corpo A**

L'unità immobiliare ad uso ristorante/bar (agriturismo), posta al piano terra del corpo centrale dell'Oasi Galbusera Bianca, si compone di sei ampie sale con due grandi camini, zona bar all'ingresso, zona servizi per gli ospiti, cucina e locali di servizio per il personale, corte esterna di pertinenza e spazi esterni (aree urbane).

Il ristorante garantisce 120 posti a sedere all'interno e 40 posti a sedere all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 4.276,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 17, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di



Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.704 e p.lle 1510 sub 704, 1592, 1601 graffate, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Edificato su terreno fgl 9 p.la 30.

- foglio 3 particella 1594 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 220 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana
- foglio 3 particella 1596 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 212 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana
- foglio 3 particella 1599 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 175 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana
- foglio 3 particella 1600 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (ala nord del fabbricato) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

**B**

**Sala polifunzionale / laboratorio / ufficio / spogliatoi (agriturismo - azienda agricola) a LA VALLETTA BRIANZA** Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **218,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

Il corpo di fabbrica disposto su due piani si compone di un'ampia sala polifunzionale che si sviluppa su tutta la superficie del piano primo e da area esterna di pertinenza con accesso da Via Galbusera Bianca. A piano terra sono presenti un laboratorio prodotti, un ufficio e locali di servizio del personale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.818,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. GALBUSERA BIANCA, piano: T-1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.702 e p.la 1510 sub 702 graffata, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Edificato su terreno fgl 9 p.la 30.
- foglio 3 particella 1593 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 145 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 21, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

**C Camere (agriturismo - azienda agricola)** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **495,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare ad uso ricettivo-alberghiero (agriturismo), posta al piano primo del corpo centrale dell'Oasi Galbusera Bianca, si compone di dieci stanze di ampie metrature con bagno privato oltre locali ad uso ripostiglio collegati da ballatoio esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 4.374,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 31, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.703 e p.lla 1510 sub 703 graffate, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1507-1508/2-1510/2. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 30.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (ala nord del fabbricato) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

**D Locali al servizio dell'azienda agricola** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **275,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

Le unità immobiliari che compongono questo corpo si articolano come segue: ampio laboratorio di trasformazione e di deposito dei prodotti agricoli dell'azienda al piano terra con annessi spogliatoi e servizi igienici per il personale; fienile al piano primo aperto su tre lati; deposito mezzi agricoli al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1509 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 864,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 13, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-26-25-584.
- foglio 3 particella 1509 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 440,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: 1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-26-25-584.
- foglio 3 particella 1584 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 650,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Edificato nel sottosuolo del terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1500.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

**E Ufficio** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)



Unità immobiliare posta al piano primo ad uso ufficio composta da ingresso, tre studi e una zona servizi con accesso da scala esterna in pietra. Le condizioni di manutenzione sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1509 sub. 724 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 81 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Deriva dalla soppressione del fgl 3 p.la 1509 sub 706 e 713 che derivano a loro volta dal fg 3 p.la 1509 sub 2. Edificato su terreno fgl 9 p.la 34-25-26-584.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

**F**

**Appartamento** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **86,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e primo del fabbricato sito in Via Galbusera Bianca al n.33 ed è composta da: area di pertinenza, locale soggiorno/cucina al piano terra, due camere e un bagno al piano primo collegato con scala interna in legno.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 mt PT - 3,10 mt PP. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 33, piano: T-1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 82 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificato su terreno fgl 9 p.la 30

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

**G Locali di servizio all'attività dell'agriturismo** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)
- 1/2 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

Le unità immobiliari site al piano interrato si compongono di locali ad uso lavanderia, deposito, cantina, locali spogliatoio ad uso del personale e due vani ad uso locale tecnico e intercapedine.

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

- foglio 3 particella 1510 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, rendita 308,84 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo (quota 1/2) e GALBUSERA BIANCA S.R.L (quota 1/2), derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 155 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificate nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.la 38.
- foglio 3 particella 1509 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2,



classe 1, consistenza 38 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo (quota 1/2) e GALBUSERA BIANCA S.R.L (quota 1/2)

Superficie catastale Totale: 40 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificate nel sottosuolo; edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-25-26-584.

- foglio 3 particella 1509 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo (quota 1/2) e GALBUSERA BIANCA S.R.L. (quota 1/2)  
Superficie catastale Totale: 11 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificate nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1509.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

**H Locali ad uso centro benessere** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **381,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano interrato ad uso centro benessere costituita da due piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi e un locale ad uso intercapedine tecnica/autoclave.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1507 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.2 e p.lla 1507 sub 708 graffate, f/3 - unità in corso di costruzione. Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1509.
- foglio 3 particella 1595 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 35 mq (vedi visura storica per immobile allegata). La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1595 sub.704 e p.lla 1604 sub 701 graffate, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 31. Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1595/703- 1604, che a loro volta derivano del fgl 9 p.lle 1507-1508/2-1510/2. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 1508 ex 30.

Immobile ristrutturato nel 2009.

**I Posti auto coperti** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

Le unità immobiliari che compongono questo corpo si articolano in numero sei posti auto coperti posti al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1583 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)



Superficie catastale Totale: 19 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

- foglio 3 particella 1583 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 18 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

- foglio 3 particella 1583 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L. , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 18 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

- foglio 3 particella 1583 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 28,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L. , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 17 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

- foglio 3 particella 1583 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA , piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 16 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

- foglio 3 particella 1583 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 15 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

Immobile ristrutturato nel 2009.



**Terreni agricoli** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **109.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in "zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri



(ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)".

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 620, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,80 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 3, superficie 1680, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 2,17 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 650, reddito agrario 1,85 € reddito dominicale 2,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 2460, reddito agrario 6,99 € reddito dominicale 7,62 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 1, superficie 680, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 1,40 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe PRATO. 1, superficie 520, reddito agrario 2,69 € reddito dominicale 3,49 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 5000, reddito agrario 10,33 € reddito dominicale 12,91 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 11820, reddito agrario 3,05 € reddito dominicale 18,31 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 15000, reddito agrario 42,61 € reddito dominicale 46,48 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 6300, reddito agrario 13,01 € reddito dominicale 16,27 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 80, intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1100, reddito agrario 3,12 € reddito dominicale 3,41 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 462 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 4410, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 6,83 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5480, reddito agrario 15,57 € reddito dominicale 16,98 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 5790, reddito agrario 1,50 € reddito dominicale 8,97 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 6960, reddito agrario 19,77 € reddito dominicale 21,57 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 200, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,19 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 3030, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 4,69 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1650, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 2,56 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 479 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1360, reddito agrario 3,86 € reddito dominicale 4,21 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 9040,



- reddito agrario 25,68 € reddito dominicale 28,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 484 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2980, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 3,85 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 485 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 180, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,17 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 486 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1230, reddito agrario 3,49 € reddito dominicale 3,81 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 420, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,39 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 491 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1000, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 1,55 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2620, reddito agrario 7,44 € reddito dominicale 8,12 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1040, reddito agrario 2,95 € reddito dominicale 3,22 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 10130, reddito agrario 2,62 € reddito dominicale 13,08 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 5800, reddito agrario 11,98 € reddito dominicale 14,98 € intestato a BESANA Gaetano Paolo

**K**

**Terreni agricoli** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **101.249,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in “zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri (ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)”.

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 520, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,34 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 3300, reddito agrario 6,82 € reddito dominicale 8,52 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 220, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,20 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3060, reddito agrario 8,69 € reddito dominicale 9,48 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1091 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 280, reddito agrario 0,80 € reddito dominicale 0,87 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1092 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 930, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 2,88 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1093 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4971,



- reddito agrario 10,27 € reddito dominicale 12,84 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1094 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 7629, reddito agrario 15,76 € reddito dominicale 19,70 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1095 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4592, reddito agrario 9,49 € reddito dominicale 11,86 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1096 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 4158, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 10,74 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1585 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5260, reddito agrario 14,94 € reddito dominicale 16,30 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1614 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 13020, reddito agrario 3,36 € reddito dominicale 20,17 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1616 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2, superficie 5086, reddito agrario 18,39 € reddito dominicale 21,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1618 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 3893, reddito agrario 11,06 € reddito dominicale 12,06 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1646 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4500, reddito agrario 9,30 € reddito dominicale 11,62 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1647 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 3605, reddito agrario 7,45 € reddito dominicale 9,31 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1648 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1700, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 1,58 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1649 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 6460, reddito agrario 1,67 € reddito dominicale 6,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1650 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5000, reddito agrario 14,20 € reddito dominicale 15,49 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1655 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 22395, reddito agrario 63,61 € reddito dominicale 69,40 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1656 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 670, reddito agrario 1,90 € reddito dominicale 2,08 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>212.831,95 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.759.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.183.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da BESANA GAETANO PAOLO.



Galbusera Bianca s.r.l., proprietaria degli immobili siti nel Comune di La Valletta Brianza e catastalmente così individuati: BAG/3, mappale 1508, sub. 703 – D/10 (corpo C – camere), affida in comodato d'uso gratuito gli immobili sopra individuati all'Azienda Agricola Gaetano Besana dalla data del 20/12/2012 fin quando una delle parti non manifesti la propria intenzione di recedere (anche parzialmente), inviando all'altra parte lettera Raccomandata A.R. con almeno tre mesi di preavviso. Contratto di comodato registrato a Lecco in data 14.06.2016 alla serie 3 n.951.

Il Sig. Besana Gaetano Paolo, proprietario dei terreni siti nel Comune di La Valletta Brianza e catastalmente così individuati: BAG/9, mappale 462; BAG/9, mappale 463; BAG/9, mappale 467; BAG/9, mappale 484; BAG/9, mappale 1094, affida in comodato d'uso gratuito i terreni sopra individuati al Sig. Amato Andrea Vittorio (titolare dell'Azienda Agricola La Zappa sul Piede) dalla data 02.05.2018 fino al 28.02.2028. E' comunque facoltà delle parti recedere anticipatamente, per giustificato motivo, inviando lettera raccomandata con tre mesi di preavviso. Il Sig. Amato è fin da ora autorizzato a recitare i fondi a lui concessi al fine di avviare l'attività di allevamento suini allo stato semi brado. La parte proprietaria, in deroga a quanto stabilito precedentemente, in caso di vendita, potrà richiedere in qualunque periodo dell'anno la restituzione di tutta o parte della superficie di terreno. Alla parte comodataria spetta in tal caso solo il pagamento dei frutti pendenti. Contratto di comodato registrato a Lecco in data 03.05.2018 alla serie 3 n.352.

## **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:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/01/2007 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 59208 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a Lecco ai nn. 2929/1757, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO FRANCIS, derivante da ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.1, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 33,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.1, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.1, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 18,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20 , Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 29, terreno Are 3 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 30, terreno Are 7 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 34, terreno Are 7 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 38, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40.

Quote di proprietà` : Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 1/1 di piena proprietà`, Besana Gaetano Paolo Francis (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà`.

#### Unità` negoziale 2.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 -



appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto al piano 1°.

Quote di proprieta`: Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 1/1 di piena proprieta`, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprieta`.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.14 L.R. 39/1995, stipulata il 03/05/2007 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 154824/35798 di repertorio, trascritta il 01/06/2007 a Lecco ai nn. 10420/6164, a favore di Consorzio per la gestione del Parco Naturale Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.14 L.R. 39/1995.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unita` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.1, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 33,5; posto al piano terreno; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.1, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.1, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 18,5; posto al piano terreno, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto al piano terreno, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto al piano terreno; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto al piano terreno, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 65, terreno Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 20, terreno Are 87 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 23, terreno Are 12 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are 1 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 24 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 6 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 51, terreno Are 30 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 50, terreno Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 61, terreno Are 58 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29



Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1507, ente urbano Are 3 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 86, terreno Are 21 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 88, terreno Are 3 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 66, terreno Are 11.

Quote di proprietà: Consorzio per la Gestione del Parco Naturale Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone (favore) sede di Montevecchia C.F. 94003030130 proprietà, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGP52A11F205P proprietà.

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 63009/10960 di repertorio, trascritta il 21/06/2012 a Lecco ai nn. 9211/7154, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE, contro BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 30 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 81 Ca 5.

Quote di proprietà: Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 servitù di scarico acque meteoriche, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGP52A11F205P servitù di scarico acque meteoriche.

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 63011/10961 di repertorio, trascritta il 21/06/2012 a Lecco ai nn. 9212/7155, a favore di GALBUSERA BIANCA SRL, contro BESANA GAETANO PAOLO (unità negoziale 1), derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 30 Ca 60. Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGP52A11F205P servitù di passo.

#### Unità negoziale 2.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.3, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 18; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.4, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.5, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.6, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 16; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.7, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 15; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.8, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 16; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.9, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 16; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.11, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.12, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.14, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.15, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 13; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.18, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 26; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.19, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 25; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.20, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 24; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.21, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o



rimessa, mq. 24; posto al piano sotterraneo 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.la 1510 sub.718, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 49; posto al piano sotterraneo 1°; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.la 1583 sub.702.

Quote di proprieta`: Galbusera bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 servitu` di passo.

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, stipulata il 12/06/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 63012/10962 di repertorio, trascritta il 21/06/2012 a Lecco ai nn. 9214/7157, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE, contro BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unita` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.la 1509 sub.721, GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 26; posto al piano sotterraneo 1°; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.la 1583 sub.704, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.la 1508 sub.706, GALBUSERA BIANCA n° 33, f/3 - unita` in corso di costruzione; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.la 1510 sub.706.

Quote di proprieta`: Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 1/1 di piena proprieta`, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01- 1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprieta`.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2009 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 60227/9027 di repertorio, iscritta il 30/04/2009 a Lecco ai nn. 5997/1143, a favore di CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., contro GALBUSERA BIANCA SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 5.000.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unita` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.la 1508 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.la 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.la 1507, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.la 1509 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto ai piani terreno, 1°.

Quote di proprieta`: Credito Valtellinese societa` cooperativa (favore) sede di Sondrio C.F. 00043260140 (domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO) Piazza Quadrivio 8), 1/1 di piena proprieta`, Galbusera bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprieta`.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2009 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 60227/9027 di repertorio, iscritta il 30/04/2009 a Lecco ai nn. 5997/1143, a favore di CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., contro BESANA GAETANO PAOLO, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 5.000.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unita` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.la 1508 sub.701, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., d/10 -



fabbricati per funz. produttive; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.701, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.702, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.702, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 20, terreno Are 87 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 23, terreno Are 12 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 24 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 6 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 50, terreno Are 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 65, terreno Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 66, terreno Are 11 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are 1 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40 .

Quote di proprieta`: Credito Valtellinese societa` cooperativa (favore) sede di Sondrio C.F. 00043260140 (domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO) Piazza Quadrivio 8), 1/1 di piena proprieta`, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprieta` .

#### Unita` negoziale 2.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.701, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano terreno, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.702, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.703, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano 1°.

Quote di proprieta`: Credito Valtellinese societa` cooperativa (favore) sede di Sondrio C.F. 00043260140 (domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO) Piazza Quadrivio 8), 1/1 di piena proprieta` superficiaria, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprieta` superficiaria;

N.B. a margine dell'ipoteca e` stato trascritto annotamento form. 129/02-02- 2017 di rinegoziazione di mutuo.

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



pignoramento, stipulata il 02/01/2020 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 3150 di repertorio, trascritta il 04/02/2020 a Lecco ai nn. 1177/843, a favore di NOSTOS SPV SRL, contro BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unita` negoziale 1.

La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.702, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto ai piani 1°, terreno; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.702, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.704, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano terreno; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.704, fgl.3 p.lla 1592, fgl.3 p.lla 1601, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.706, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4; posto ai piani 1°, terreno; graffato a unita` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.706, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.718, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano terreno, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.719, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto al piano 1°, La Valletta Brianza NCEU fgl.3 p.lla 1584 sub.701, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, d/10 - fabbricati per funz. produttive; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1593, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/1 - area urbana; posto al piano terreno, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1594, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/1 - area urbana; posto al piano terreno, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1596, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/1 - area urbana; posto al piano terreno, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1599, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/1 - area urbana; posto al piano terreno, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1600, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/1 - area urbana; posto al piano terreno, La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 24 Ca 60 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 6 Ca 80 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 5 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 50, terreno Are 50 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 65, terreno Ca 80 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 66, terreno Are 11 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29 Ca 80 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 10 Are 1 Ca 30 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 30 Ca 60 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1091, terreno Are 2 Ca 80 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1092, terreno Are 9 Ca 30 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1093, terreno Are 49 Ca 71 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1094, terreno Are 76 Ca 29 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1095, terreno Are 45 Ca 92 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1096, terreno Are 41 Ca 58 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1585, terreno Are 52 Ca 60 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1614, terreno Ha 1 Are 30 Ca 20 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1616, terreno Are 50 Ca 86 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1618, terreno Are 38 Ca 93 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1646, terreno Are 45 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1647, terreno Ha 3 Are 60 Ca 5 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1648, terreno Are 17 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1649, terreno Are 64 Ca 60 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1650, terreno Are 50 , La Valletta



Brianza NCT fgl.9 p.lla 1655, terreno Ha 2 Are 23 Ca 95 , La Valletta Brianza NCT fgl.9 p.lla 1656, terreno Are 6 Ca 70 .

Quote di proprietà: Nostos SPV srl (favore) sede di Milano C.F. 09682960969 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà.

pignoramento, stipulata il 02/01/2020 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 3150 di repertorio, trascritta il 04/02/2020 a Lecco ai nn. 1177/843, a favore di NOSTOS SPV SRL, contro GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507 sub.706, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano 1°, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.703, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.703, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.724, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 1°, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.714, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 4; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1595 sub.704, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 31; posto ai piani 1°, sotterraneo; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1604 sub.701, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.2, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto ai piani 1°, sotterraneo; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1507 sub.708, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.3, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 18; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.4, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.5, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.6, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 16; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.7, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 15; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.12, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.18, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 26; posto ai piani 1°, sotterraneo.

Quote di proprietà: Nostos SPV srl (favore) sede di Milano C.F. 09682960969 1/1 di piena proprietà, Galbusera Bianca srl (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà.

#### Unità negoziale 2.

La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.714, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 38; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.717, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 10; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.708, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 130; posto ai piani 1°, sotterraneo.

Quote di proprietà: Nostos SPV srl (favore) sede di Milano C.F. 09682960969 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/2 di piena proprietà, Galbusera bianca srl (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/2 di piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 46.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>616,59</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali comprendono le seguenti quote: riscaldamento centralizzato, acqua potabile, pulizie varie, assicurazione, amministrazione, cancello, conduzione ordinaria.

Per emergenza Covid-19 nel 2020 non è stata convocata l'assemblea per l'approvazione consuntivo 2019 e preventivo 2020.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

BESANA GAETANO PAOLO

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita - scrittura privata (dal 04/08/1999), con atto stipulato il 04/08/1999 a firma di Notaio Salvatore D'Avino ai nn. 161880 di repertorio, trascritto il 09/08/1999 a Lecco ai nn. 10980/7745.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità` negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/1 di piena proprietà`.

#### Unità` negoziale 2.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 20, terreno Are 87 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 23, terreno Are 12 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 29, fabbricato rurale Are 3 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 30, fabbricato rurale Are 7 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 31, fabbricato rurale Are 7 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 32, fabbricato rurale Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 33, fabbricato rurale Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 34, fabbricato rurale Are 7 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 35, fabbricato rurale Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 36, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 37, terreno Are 24 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 38, terreno Are 6 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 39, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 40, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 42, terreno Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 30 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 44, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 58 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 46, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 63, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 48, terreno Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 49, terreno Are 11, Rovagnate Sezione



BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are 1 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 19, terreno Are 83 Ca 70, Perego NCT fgl.3 p.lla 180, terreno Ha 2 Are 79 Ca 70, Perego NCT fgl.3 p.lla 192, terreno Are 4 Ca 90, Perego NCT fgl.3 p.lla 313, terreno Are 72 Ca 80, Perego NCT fgl.3 p.lla 351, terreno Are 17 Ca 20, Perego NCT fgl.3 p.lla 376, terreno Are 11 Ca 70.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprietà, Traballi Ernesto (contro) nato a Caselle Landi il 11-03-1915 C.F. TRBRST15C11B961O 1/2 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/2 di piena proprietà.

#### BESANA GAETANO PAOLO

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita in rettifica su titolo - atto di riferimento: Lecco trascritto al numero 10980/7745 del 09/08/1999 (dal 04/08/1999), con atto stipulato il 04/08/1999 a firma di Notaio Salvatore D'Avino ai nn. 161880/12266 di repertorio, trascritto il 17/04/2009 a Lecco ai nn. 5418/3442.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/1 di piena proprietà.

#### Unità negoziale 2.

Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 20, terreno Are 87 Ca 50, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 23, terreno Are 12 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 29, fabbricato rurale Are 3 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 30, fabbricato rurale Are 7 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 34, fabbricato rurale Are 7 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 38, fabbricato rurale Are 5 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 24 Ca 60, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 6 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 50, terreno Are 50, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 51, terreno Are 30 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 61, terreno Are 58 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 65, terreno Ca 80, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 66, terreno Are 11, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80, Rovagnate



NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60 ,  
Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20 , Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10 ,  
Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are  
1 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 504, terreno  
Are 58, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 510, terreno  
Are 33, Rovagnate NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 19, terreno Are 83  
Ca 70, Perego NCT fgl.3 p.lla 180, terreno Ha 2 Are 79 Ca 70, Perego NCT fgl.3 p.lla 192, terreno Are 4  
Ca 90, Perego NCT fgl.3 p.lla 313, terreno Are 72 Ca 80, Perego NCT fgl.3 p.lla 351, terreno Are 17 Ca  
20, Perego NCT fgl.3 p.lla 376, terreno Are 11 Ca 70.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/3 di piena proprietà, Traballi Ernesto (contro) nato a Caselle Landi il 11-03-1915 C.F. TRBRST15C11B961O 2/3 di piena proprietà;

N.B. nel quadro D della nota risulta: La presente nota è in rettifica della nota trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lecco in data 9 agosto 1999 ai nn. 10980/7745, dando atto che in relazione agli immobili descritti nella seconda unità negoziale il signor Traballi Ernesto aveva la quota di 1/2 anziché la quota di 2/3 e il signor Traballi Ottorino la quota 1/2 anziché la quota di 1/3.

#### BESANA GAETANO PAOLO

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 105140/31857 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Lecco ai nn. 13170/8594.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di superficie, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie.

#### GALBUSERA BIANCA SRL

per la quota di 1/1, in forza di atto di identificazione catastale (dal 06/10/2011), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 62436/10584 di repertorio, trascritto il 13/10/2011 a Lecco ai nn. 14622/9903.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1583, terreno.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di superficie.

#### Unità negoziale 2.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1584, terreno.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di superficie, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie.

#### Unità negoziale 3.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, GALBUSERA BIANCA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1507, ente urbano Are 3 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40 .

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano di recupero **N. 8**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di variante ai PRG vigenti, presentata il 17/06/2006 con il n. 3709 di protocollo, rilasciata il 27/10/2006 con il n. 32 Delibera Consiglio Comunale di protocollo

Permesso di Costruire **N. 73/2007**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di ristrutturazione edilizia ed urbanistica P.R.U. n.8 - Galbusera Bianca, presentata il 27/04/2007 con il n. 2473 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 73/07 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 76/2009**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di Variante n.1 per modifiche interne, piccole sistemazioni di facciata, ridefinizione destinazioni d'uso ammesse dal Piano di recupero, presentata il 30/06/2009 con il n. 4300 di protocollo, rilasciata il 01/12/2009 con il n. 76/2009 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 43/2007** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di urbanizzazione primarie e secondarie P.R.U. n.8 - Galbusera Bianca, presentata il 19/12/2006 con il n. 7676 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 43/2007 di protocollo.

Permesso di Costruire 118/2008 rilasciato dal Comune di Rovagnate in data 17/03/2009 in Variante al P.diC. 43/2007.

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 37/11** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di variante al Permesso di Costruire 73/07 del 06/07/2007 (variante 2 per modifiche interne), presentata il 25/05/2011 con il n. 3123 di protocollo

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 46/11** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di modifiche interne (edificio B), presentata il 06/07/2011 con il n. 4126 di protocollo

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 6886** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di modifiche alla S.C.I.A. del 06/07/2011, presentata il 16/11/2011 con il n. 6886 di protocollo

Certificato di agibilità parziale **N. 6282**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, presentata il 27/04/2012 con il n. 6282 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Bar-Ristorante-Agriturismo-Azienda agricola - fabbricato B - piano terra e interrato - BAG/3 mappale 1508 sub 704 - BAG/3 mappale 1510 sub.708

Certificato di agibilità parziale **N. 20763**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, presentata il 21/12/2012 con il n. 20763 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari "Camere al piano primo"-Agriturismo-Azienda Agricola-fabbricato B - BAG/3 mappale 1508 sub.703

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Zona A - Perimetro zone di recupero (Art. 14.6a) - Edifici da conservare (Art.14.6a) - Zone agricole di collina (Art. 46 - PTC del Parco).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 14.6a NTA



Le Zone A sono costituite dalle parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti e da fabbricati isolati, di antica formazione con carattere storico e di valore paesaggistico ambientale, che formano insieme di edifici, complessi architettonici, strade, piazze, giardini, aree libere e contengono i manufatti che ne sono parte integrante. La loro conservazione figura un prevalente interesse pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Per questo sono sottoposti a tutti i dispositivi in esse contenuti anche se non espressamente citati.

Art. 46 - PTC del Parco - Zona di tutela forestale ed ambientale E' individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 1, la Zona di tutela forestale ed ambientale, riconosciuta in relazione alla presenza di elementi naturalistici di notevole significato ecologico sia forestali che faunistici, alla continuita` della copertura boscata ed al valore paesistico di questi ambienti All'interno della Zona di tutela forestale ed ambientale non sono presenti edifici utilizzati a fini residenziali, con l'eccezione del fabbricato individuato con il numero 1 dalla Tavola 1 di Piano.

Gli obiettivi da perseguire in questa Zona sono: a) la conservazione di una vasta area a copertura forestale continua; b) la tutela e la conservazione delle biocenosi forestali, vegetali e ornitiche, ed il loro orientamento verso lo stadio climax; c) la tutela degli elementi zoologici sensibili; d) la tutela del paesaggio forestale e rurale; e) la promozione e la regolamentazione della ricerca scientifica e della fruizione didattica; f) la disciplina ed il controllo della fruizione ricreativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria (opere interne): €2.800,00
- Oneri da versare al Comune (suscettibili di aumento) per sanatoria modifiche interne U.I.: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a ristorante/bar agriturismo piano terra (BAG/3-1508-704), laboratorio di trasformazione piano terra (BAG/3-1509-718)

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (vedi conformità edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione aggiornamento scheda catastale (n.2) previa regolarizzazione edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale per aggiornamento scheda catastale (n.2): €2.000,00
- Diritti catastali: €200,00

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

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



BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

## RISTORANTE/BAR (AGRITURISMO - AZIENDA AGRICOLA)

DI CUI AL PUNTO A

**Ristorante/Bar (agriturismo - azienda agricola)** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **528,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

### Corpo A

L'unità immobiliare ad uso ristorante/bar (agriturismo), posta al piano terra del corpo centrale dell'Oasi Galbusera Bianca, si compone di sei ampie sale con due grandi camini, zona bar all'ingresso, zona servizi per gli ospiti, cucina e locali di servizio per il personale, corte esterna di pertinenza e spazi esterni (aree urbane).

Il ristorante garantisce 120 posti a sedere all'interno e 40 posti a sedere all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 4.276,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 17, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n.



28/2015)

La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.704 e p.lle 1510 sub 704, 1592, 1601  
graffate, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 30.

- foglio 3 particella 1594 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 220 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana
- foglio 3 particella 1596 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 212 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana
- foglio 3 particella 1599 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 175 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana
- foglio 3 particella 1600 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 20 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (ala nord del fabbricato) piano interrato.  
Immobile ristrutturato nel 2009.



*Vista d'insieme borgo Galbusera Bianca*



*Prospetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.





Vista aerea con individuazione dei beni

SERVIZI

spazi verde

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascate, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;



- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

### **Corpo A**

L'unità immobiliare ad uso ristorante/bar (agriturismo), posta al piano terra del corpo centrale dell'Oasi Galbusera Bianca, si compone di sei ampie sale con due grandi camini, zona bar all'ingresso, zona servizi per gli ospiti, cucina e locali di servizio per il personale, corte esterna di pertinenza e spazi esterni (aree urbane).

Il ristorante garantisce 120 posti a sedere all'interno e 40 posti a sedere all'esterno.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta a battente con doppi vetri realizzati in legno ottimo 

*infissi esterni*: persiane realizzati in legno ottimo 

*pavimentazione interna*: realizzata in legno buono 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di cotto buono 

*manto di copertura*: realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale (tetto ventilato) con coibentazione in sughero buono 

*pareti esterne*: costruite in muratura portante in blocchi di laterizio semipieni, il rivestimento è realizzato in intonaco coibente buono 

Delle Strutture:

*solai*: legno buono 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare nella media 

*idrico*: sottotraccia conformità: da verificare. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo. nella media 

*termico*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali. nella media 

*condizionamento*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali. nella media 

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante piano terra (zona somministrazione)	296,00	x	100 %	=	296,00
Ristorante piano terra (zona preparazione)	90,00	x	100 %	=	90,00
Ristorante piano terra (zona servizi)	47,00	x	100 %	=	47,00
Camera con bagno piano terra	31,00	x	100 %	=	31,00
Area esterna di pertinenza (cortile interno)	218,00	x	15 %	=	32,70
Aree urbane	627,00	x	5 %	=	31,35
<b>Totale:</b>	<b>1.309,00</b>				<b>528,05</b>



Sala ristorante agriturismo



Sala ristorante agriturismo

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

La particolarità della proprietà oggetto di stima ha inciso come fattore sfavorevole sulla valutazione



complessiva anche se lo stato di conservazione risulta essere buono. Le grandi dimensioni della proprietà influenzeranno l'alienazione del bene in quanto incidono direttamente sul fattore tempo.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.290.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.290.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.290.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA  
**SALA**  
**POLIFUNZIONALE/LABORATORI/UFFICIO/SPOGLIATOI**  
DI CUI AL PUNTO B

**Sala polifunzionale / laboratorio / ufficio / spogliatoi (agriturismo - azienda agricola)** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **218,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

Il corpo di fabbrica disposto su due piani si compone di un'ampia sala polifunzionale che si sviluppa su tutta la superficie del piano primo e da area esterna di pertinenza con accesso da Via Galbusera Bianca. A piano terra sono presenti un laboratorio prodotti, un ufficio e locali di servizio del personale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.818,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. GALBUSERA BIANCA, piano: T-1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
La Valletta Brianza, NCEU sez. BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.702 e p.lla 1510 sub 702 graffata, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 30.
- foglio 3 particella 1593 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/1, consistenza 145 mq, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 21, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Area urbana

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.





Prospetto



Prospetto e area esterna pertinenziale

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dei beni

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

**Corpo B**

Il corpo di fabbrica disposto su due piani si compone di un'ampia sala polifunzionale che si sviluppa su tutta la superficie del piano primo e da area esterna di pertinenza con accesso da Via Galbusera Bianca. A piano terra sono presenti un laboratorio prodotti, un ufficio e locali di servizio del personale.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta a battente con doppi vetri realizzati in legno

ottimo

*pavimentazione interna*: realizzata in legno

buono

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di cotto

buono

*manto di copertura*: realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale (tetto ventilato) con coibentazione in sughero

buono

*pareti esterne*: costruite in muratura portante in blocchi di laterizio semipieni, il rivestimento è realizzato in intonaco coibente

buono

Delle Strutture:

*solai*: legno

buono



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆

*idrico*: sottotraccia conformità: da verificare. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo.

nella media ★★☆☆☆☆

*termico*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media ★★☆☆☆☆

*condizionamento*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio prodotti - ufficio - spogliatoi piano terra	102,00	x	100 %	=	102,00
Sala degustazione piano primo	102,00	x	100 %	=	102,00
Area esterna	145,00	x	10 %	=	14,50
<b>Totale:</b>	<b>349,00</b>				<b>218,50</b>



Sala polifunzionale



Laboratorio P.T.

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima



I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

La particolarità della proprietà oggetto di stima ha inciso come fattore sfavorevole sulla valutazione complessiva anche se lo stato di conservazione risulta essere buono. Le grandi dimensioni della proprietà influenzeranno l'alienazione del bene in quanto incidono direttamente sul fattore tempo.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **415.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 415.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 415.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

**CAMERE (AGRITURISMO - AZIENDA AGRICOLA)**

DI CUI AL PUNTO C

**Camere (agriturismo - azienda agricola)** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **495,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare ad uso ricettivo-alberghiero (agriturismo), posta al piano primo del corpo centrale dell'Oasi Galbusera Bianca, si compone di dieci stanze di ampie metrature con bagno privato oltre locali ad uso ripostiglio collegati da ballatoio esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 4.374,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 31, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

La Valletta Brianza, NCEU sez. BAG fgl.3 p.la 1508 sub.703 e p.la 1510 sub 703 graffate, d/10 - fabbricati per funz. produttive. Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1507-1508/2-1510/2. Edificato su terreno fgl 9 p.la 30.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (ala nord del fabbricato) piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.





Prospetto



Prospetto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dei beni

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

**Corpo C**

L'unità immobiliare ad uso ricettivo-alberghiero (agriturismo), posta al piano primo del corpo centrale dell'Oasi Galbusera Bianca, si compone di dieci stanze di ampie metrature con bagno privato oltre locali ad uso ripostiglio collegati da ballatoio esterno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta a battente con doppi vetri realizzati in legno	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in legno	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di cotto	buono	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale (tetto ventilato) con coibentazione in sughero	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura portante in blocchi di laterizio semipieni, il rivestimento è realizzato in intonaco coibente	buono	

Delle Strutture:

<i>solai</i> : legno	buono	
----------------------	-------	--



Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media 

*idrico*: sottotraccia conformità: da verificare. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo.

nella media 

*termico*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media 

*condizionamento*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Camere agriturismo piano primo (n.10)	486,00	x	100 %	=	486,00
Ballatoio di distribuzione	33,00	x	30 %	=	9,90
<b>Totale:</b>	<b>519,00</b>				<b>495,90</b>



Stanza agriturismo



Stanza agriturismo

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.



Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

La particolarità della proprietà oggetto di stima ha inciso come fattore sfavorevole sulla valutazione complessiva anche se lo stato di conservazione risulta essere buono. Le grandi dimensioni della proprietà influenzeranno l'alienazione del bene in quanto incidono direttamente sul fattore tempo.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.320.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.320.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.320.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

**LOCALI AL SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA**

DI CUI AL PUNTO D

**Locali al servizio dell'azienda agricola** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **275,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

Le unità immobiliari che compongono questo corpo si articolano come segue: ampio laboratorio di trasformazione e di deposito dei prodotti agricoli dell'azienda al piano terra con annessi spogliatoi e servizi igienici per il personale; fienile al piano primo aperto su tre lati; deposito mezzi agricoli al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1509 sub. 718 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 864,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 13, piano: T, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-26-25-584.
- foglio 3 particella 1509 sub. 719 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 440,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: 1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-26-25-584.



- foglio 3 particella 1584 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria D/10, consistenza 0, rendita 650,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Edificato nel sottosuolo del terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1500.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.



*Prospetto*



*Prospetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



*Vista aerea con individuazione dei beni*

#### SERVIZI



spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

**Corpo D**

Le unità immobiliari che compongono questo corpo si articolano come segue: ampio laboratorio di trasformazione e di deposito dei prodotti agricoli dell'azienda al piano terra con annessi spogliatoi e servizi igienici per il personale; fienile al piano primo aperto su tre lati; deposito mezzi agricoli al piano interrato.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta a battente con doppi vetri realizzati in legno

ottimo 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di

buono 



ceramica

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media

*manto di copertura*: realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale (tetto ventilato) con coibentazione in sughero

buono

Delle Strutture:

*solai*: legno

buono

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

buono

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

nella media

*idrico*: sottotraccia conformità: da verificare. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo.

nella media

*termico*: . Assente

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
Laboratorio di trasformazione prodotti dell'azienda agricola (mapp. 1509 sub.718)	118,00	x	100 %	=	118,00
Area di pertinenza (mapp. 1509 sub.718)	42,00	x	10 %	=	4,20
Fienile piano primo (mapp. 1509 sub.719)	77,00	x	30 %	=	23,10
Deposito mezzi azienda agricola piano sottostrada (mapp. 1584 sub.701)	130,00	x	100 %	=	130,00
<b>Totale:</b>	<b>367,00</b>				<b>275,30</b>



*Interno laboratorio di trasformazione*

*Fienile*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO E

Ufficio a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

Unità immobiliare posta al piano primo ad uso ufficio composta da ingresso, tre studi e una zona servizi con accesso da scala esterna in pietra. Le condizioni di manutenzione sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1509 sub. 724 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 11, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Superficie catastale Totale: 81 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Deriva dalla soppressione del fg 3 p.la 1509 sub 706 e 713 che derivano a loro volta dal fg 3 p.la 1509



sub 2. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 34-25-26-584.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.



*Ingresso da scala esterna*



*Prospetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



*Vista aerea con individuazione dei beni*

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

**Corpo E**

Unità immobiliare posta al piano primo ad uso ufficio composta da ingresso, tre studi e una zona servizi con accesso da scala esterna in pietra. Le condizioni di manutenzione sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta a battente con doppi vetri realizzati in legno	ottimo	
<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in legno	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in legno	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di cotto	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale (tetto ventilato) con coibentazione in sughero	buono	



*pareti esterne:* costruite in muratura portante in blocchi di laterizio semipieni, il rivestimento è realizzato in intonaco coibente

buono ★★☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai:* legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

*termico:* a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

*condizionamento:* a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio piano primo	81,00	x	100 %	=	81,00
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>81,00</b>



Ufficio



Zona servizi

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **230.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 230.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 230.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

**Appartamento** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **86,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e primo del fabbricato sito in Via Galbusera Bianca al n.33 ed è composta da: area di pertinenza, locale soggiorno/cucina al piano terra, due camere e un bagno al piano primo collegato con scala interna in legno.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80 mt PT - 3,10 mt PP. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1508 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 33, piano: T-1, intestato a BESANA Gaetano Paolo, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 82 mq. Totale escluse aree scoperte 80 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificato su terreno fgl 9 p.lla 30



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



Prospetto lato corte interne



Prospetto su Via Galbusera Bianca

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montecchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dei beni

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

buono



panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

#### **Corpo F**

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e primo del fabbricato sito in Via Galbusera Bianca al n.33 ed è composta da: area di pertinenza, locale soggiorno/cucina al piano terra, due camere e un bagno al piano primo collegato con scala interna in legno.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta a battente con doppi vetri realizzati in legno	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : persiane realizzati in legno	ottimo	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in legno	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di cotto	buono	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale	buono	



(tetto ventilato) con coibentazione in sughero

*pareti esterne*: costruite in muratura portante in blocchi di laterizio semipieni, il rivestimento è realizzato in intonaco coibente

Delle Strutture:

*solai*: legno

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare

*idrico*: sottotraccia conformità: da verificare. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo.

*termico*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

*condizionamento*: a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

buono 

buono 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra	42,00	x	100 %	=	42,00
appartamento piano primo	42,00	x	100 %	=	42,00
Area di pertinenza	22,00	x	10 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>				<b>86,20</b>



Piano terra: cucina/soggiorno



Piano primo: camera

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **240.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 240.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 240.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

**LOCALI DI SERVIZIO ALL'ATTIVITÀ  
DELL'AGRITURISMO**

DI CUI AL PUNTO G

**Locali di servizio all'attività dell'agriturismo** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)
- 1/2 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

Le unità immobiliari site al piano interrato si compongono di locali ad uso lavanderia, deposito, cantina, locali spogliatoio ad uso del personale e due vani ad uso locale tecnico e intercapedine.

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

- foglio 3 particella 1510 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 4, consistenza 130 mq, rendita 308,84 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo (quota 1/2) e GALBUSERA BIANCA S.R.L (quota 1/2), derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in



atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 155 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificate nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.IIa 38.

- foglio 3 particella 1509 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 54,95 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo (quota 1/2) e GALBUSERA BIANCA S.R.L (quota 1/2)  
Superficie catastale Totale: 40 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificate nel sottosuolo; edificato su terreno fgl 9 p.IIa 34-25-26-584.
- foglio 3 particella 1509 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a BESANA Gaetano Paolo (quota 1/2) e GALBUSERA BIANCA S.R.L. (quota 1/2)  
Superficie catastale Totale: 11 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificate nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.IIa 25-26-584-1509.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.



*Lavanderia piano interrato*



*Cantina piano interrato*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montecchia e della Valle del Curone.





Vista aerea con individuazione dei beni

SERVIZI

spazi verde

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascate, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;



- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

### **Corpo G**

Le unità immobiliari site al piano interrato si compongono di:

- locali ad uso lavanderia, deposito, cantina e locali spogliatoio ad uso del personale;
- due vani ad uso locale tecnico (centrale termica e intercapedine) entrambi al servizio del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta a battente con doppi vetri realizzati in legno ottimo 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: da verificare nella media 

*idrico*: sottotraccia conformità: da verificare. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo. nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali deposito/lavanderia, spogliatoi e cantina (mapp. 1510 sub.708)	136,00	x	100 %	=	136,00
Locale tecnico (mapp. 1509 sub.714)	38,00	x	100 %	=	38,00
Locale tecnico (mapp. 1509 sub.717)	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>184,00</b>				<b>184,00</b>





Locale tecnico - centrale termica



Locale tecnico

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **180.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 180.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 180.000,00**

**BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA**



BIANCA

## LOCALI AD USO CENTRO BENESSERE

DI CUI AL PUNTO H

**Locali ad uso centro benessere** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **381,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano interrato ad uso centro benessere costituita da due piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi e un locale ad uso intercapedine tecnica/autoclave.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1507 sub. 708 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.2 e p.lla 1507 sub 708 graffate, f/3 - unità in corso di costruzione. Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1509.
- foglio 3 particella 1595 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 35 mq (vedi visura storica per immobile allegata). La Valletta Brianza, NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1595 sub.704 e p.lla 1604 sub 701 graffate, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 31. Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1595/703- 1604, che a loro volta derivano del fgl 9 p.lle 1507-1508/2-1510/2. Edificato su terreno fgl 9 p.lla 1508 ex 30.

Immobile ristrutturato nel 2009.



Centro benessere



Centro benessere

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.





Vista aerea con individuazione dei beni

SERVIZI

spazi verde

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevercchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio



di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;

- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

### **Corpo H**

- Unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano interrato ad uso centro benessere costituita da due piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi;
- Unità immobiliare ad uso intercapedine tecnica/autoclave al servizio del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

Delle Strutture:

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles  
completato in opera

nella media

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: Assenti

*pavimentazione interna*: Assente

Degli Impianti:

*elettrico*: Assente

*idrico*: da completare/assente

*termico*: Assente

*condizionamento*: Assente

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
Centro benessere e spa al rustico (mappale 1507 sub. 708)	350,00	x	100 %	=	350,00
Locali tecnici (mappale 1595 sub. 704)	31,00	x	100 %	=	31,00
<b>Totale:</b>	<b>381,00</b>				<b>381,00</b>





Centro benessere - spogliatoi



Locale tecnico

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

Ogni corpo di fabbrica descritto nella relazione di stima è funzionale alla corretta gestione dell'agriturismo e dell'azienda agricola e non può essere alienato singolarmente.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **305.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 305.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 305.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO I



**Posti auto coperti** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

Le unità immobiliari che compongono questo corpo si articolano in numero sei posti auto coperti posti al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1583 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 19 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.
- foglio 3 particella 1583 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 18 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.
- foglio 3 particella 1583 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 18 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.
- foglio 3 particella 1583 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 28,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 17 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.
- foglio 3 particella 1583 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 26,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 16 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.
- foglio 3 particella 1583 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione



Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Superficie catastale Totale: 15 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate  
nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.lla 25-26-584-1509.

Immobile ristrutturato nel 2009.



Corsello - ingresso



Posto auto coperto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dei beni

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media



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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevercchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;
- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

#### Corpo I

Le unità immobiliari che compongono questo corpo si articolano in numero sei posti auto coperti posti al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale.

#### 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
Postio auto coperto sub.3	19,00	x	100 %	=	19,00
Postio auto coperto sub.4	18,00	x	100 %	=	18,00
Postio auto coperto sub.5	18,00	x	100 %	=	18,00
Postio auto coperto sub.6	17,00	x	100 %	=	17,00



Postio auto coperto sub.7	16,00	x	100 %	=	16,00
Postio auto coperto sub.12	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>				<b>103,00</b>



Posto auto coperto



Posto auto coperto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.000,00**

**BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA**



## TERRENO AGRICOLO

### DI CUI AL PUNTO J

**Terreni agricoli** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **109.230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in "zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri (ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)".

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 620, reddito agrario 0,16 € reddito dominicale 0,80 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 3, superficie 1680, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 2,17 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 650, reddito agrario 1,85 € reddito dominicale 2,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 2460, reddito agrario 6,99 € reddito dominicale 7,62 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 45 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 1, superficie 680, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 1,40 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe PRATO. 1, superficie 520, reddito agrario 2,69 € reddito dominicale 3,49 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 5000, reddito agrario 10,33 € reddito dominicale 12,91 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 11820, reddito agrario 3,05 € reddito dominicale 18,31 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 63 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 15000, reddito agrario 42,61 € reddito dominicale 46,48 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 6300, reddito agrario 13,01 € reddito dominicale 16,27 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 80, intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1100, reddito agrario 3,12 € reddito dominicale 3,41 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 462 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 4410, reddito agrario 1,14 € reddito dominicale 6,83 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 463 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5480, reddito agrario 15,57 € reddito dominicale 16,98 € intestato a BESANA Gaetano Paolo



- foglio 9 particella 464 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO. 2, superficie 5790, reddito agrario 1,50 € reddito dominicale 8,97 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 6960, reddito agrario 19,77 € reddito dominicale 21,57 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 466 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 200, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,19 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 467 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 3030, reddito agrario 0,78 € reddito dominicale 4,69 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1650, reddito agrario 0,43 € reddito dominicale 2,56 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 479 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1360, reddito agrario 3,86 € reddito dominicale 4,21 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 9040, reddito agrario 25,68 € reddito dominicale 28,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 484 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2980, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 3,85 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 485 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 180, reddito agrario 0,05 € reddito dominicale 0,17 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 486 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1230, reddito agrario 3,49 € reddito dominicale 3,81 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 490 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 420, reddito agrario 0,11 € reddito dominicale 0,39 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 491 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1000, reddito agrario 0,26 € reddito dominicale 1,55 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 492 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2620, reddito agrario 7,44 € reddito dominicale 8,12 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1040, reddito agrario 2,95 € reddito dominicale 3,22 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 10130, reddito agrario 2,62 € reddito dominicale 13,08 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 5800, reddito agrario 11,98 € reddito dominicale 14,98 € intestato a BESANA Gaetano Paolo



C.T. foglio 9 mappale 43



C.T. foglio 9 mappale 510-43-1095

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione dei beni

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

luminosità:

buono

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in "zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri (ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)".

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco ceduo mappale 24	620,00	x	100 %	=	620,00



Bosco ceduto mappale 27	1.680,00	x	100 %	=	1.680,00
Seminativo arborato mappale 41	650,00	x	100 %	=	650,00
Seminativo arborato mappale 43	2.460,00	x	100 %	=	2.460,00
Bosco ceduo mappale 45	680,00	x	100 %	=	680,00
Prato mappale 47	520,00	x	100 %	=	520,00
Seminativo arborato mappale 50	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
Bosco ceduo mappale 60	11.820,00	x	100 %	=	11.820,00
Seminativo arborato mappale 63	15.000,00	x	100 %	=	15.000,00
Seminativo arborato mappale 64	6.300,00	x	100 %	=	6.300,00
Bosco ceduo mappale 65	80,00	x	100 %	=	80,00
Seminativo mappale 66	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Bosco ceduo mappale 462	4.410,00	x	100 %	=	4.410,00
Seminativo arborato mappale 463	5.480,00	x	100 %	=	5.480,00
Bosco ceduo mappale 464	5.790,00	x	100 %	=	5.790,00
Seminativo arborato mappale 465	6.960,00	x	100 %	=	6.960,00
Bosco ceduo mappale 466	200,00	x	100 %	=	200,00
Bosco ceduo mappale 467	3.030,00	x	100 %	=	3.030,00
Bosco ceduo mappale 468	1.650,00	x	100 %	=	1.650,00
Seminativo mappale 479	1.360,00	x	100 %	=	1.360,00
Seminativo arborato mappale 480	9.040,00	x	100 %	=	9.040,00
Bosco ceduo mappale 484	2.980,00	x	100 %	=	2.980,00
Bosco ceduo mappale 485	180,00	x	100 %	=	180,00
Seminativo mappale 486	1.230,00	x	100 %	=	1.230,00
Bosco ceduo mappale 490	420,00	x	100 %	=	420,00
Bosco ceduo mappale 491	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Seminativo mappale 492	2.620,00	x	100 %	=	2.620,00
Seminativo mappale 493	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
Bosco ceduo mappale 500	10.130,00	x	100 %	=	10.130,00
Seminativo arborato mappale 504	5.800,00	x	100 %	=	5.800,00



<b>Totale:</b>	<b>109.230,00</b>	<b>109.230,00</b>
----------------	-------------------	-------------------



C.T. foglio 9 mappale 484-480



C.T. foglio 9 mappale 464-465-466

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Sono state raffrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti indirette ricavate dalla banca dati dei valori agricoli medi della provincia di Lecco dell'Agenzia delle Entrate, dei valori agricoli medi dei terreni della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per le diverse tipologie di coltura;
- fonti dirette basate sulla comparazione di beni simili al bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la tipologia di coltura, il valore dei terreni agricoli rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che i terreni coltivati sono lavorati con agricoltura biologica.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **620.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 620.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 620.000,00**

**BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA**



## TERRENO AGRICOLO

### DI CUI AL PUNTO K

**Terreni agricoli** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **101.249,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GAETANO PAOLO BESANA)

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in "zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri (ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)".

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 520, reddito agrario 1,07 € reddito dominicale 1,34 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 3300, reddito agrario 6,82 € reddito dominicale 8,52 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 220, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,20 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 584 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3060, reddito agrario 8,69 € reddito dominicale 9,48 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1091 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 280, reddito agrario 0,80 € reddito dominicale 0,87 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1092 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 930, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 2,88 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1093 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4971, reddito agrario 10,27 € reddito dominicale 12,84 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1094 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 7629, reddito agrario 15,76 € reddito dominicale 19,70 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1095 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4592, reddito agrario 9,49 € reddito dominicale 11,86 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1096 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 4158, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 10,74 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1585 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5260, reddito agrario 14,94 € reddito dominicale 16,30 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1614 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 13020, reddito agrario 3,36 € reddito dominicale 20,17 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1616 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 2, superficie 5086, reddito agrario 18,39 € reddito dominicale 21,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1618 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 3893, reddito agrario 11,06 € reddito dominicale 12,06 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1646 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 4500,



- reddito agrario 9,30 € reddito dominicale 11,62 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
- foglio 9 particella 1647 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 4, superficie 3605, reddito agrario 7,45 € reddito dominicale 9,31 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1648 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 1700, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 1,58 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1649 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 4, superficie 6460, reddito agrario 1,67 € reddito dominicale 6,01 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1650 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 5000, reddito agrario 14,20 € reddito dominicale 15,49 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1655 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 22395, reddito agrario 63,61 € reddito dominicale 69,40 € intestato a BESANA Gaetano Paolo
  - foglio 9 particella 1656 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 3, superficie 670, reddito agrario 1,90 € reddito dominicale 2,08 € intestato a BESANA Gaetano Paolo



*C.T. foglio 9 mappale 1094*



*C.T. foglio 9 mappale 1096*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montecchia e della Valle del Curone.



*Vista aerea con individuazione dei beni*



SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni agricoli e boschivi che fanno parte dell'azienda agricola biologica biodinamica specializzata in biodiversità di frutta e ortaggi, sono siti all'interno del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.

I terreni sono posti in "zona collinare terrazzata e coltivata a vigneto e frutteto, prati e orti, circondati da boschi, è tutelata dalla Comunità Europea in quanto sono presenti ben 3 SIC (Siti di Interesse Comunitario): le sorgenti petrificanti (ruscelli con presenza costante di acqua corrente), i prati magri (ambiente prativo seminaturale estremamente ricco di specie vegetali termofile legate ad un substrato di tipo calcareo), i boschi umidi (boschi che vegetano su terreni con fenomeni di ristagno d'acqua per lungo tempo)".

L'attuale produzione dei terreni agricoli consiste nella coltivazione di antiche varietà di frutta in via di estinzione e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo arborato mappale 505	520,00	x	100 %	=	520,00
Seminativo arborato mappale 510	3.300,00	x	100 %	=	3.300,00
Bosco ceduo mappale 564	220,00	x	100 %	=	220,00
Seminativo mappale 584	3.060,00	x	100 %	=	3.060,00
Seminativo mappale 1091	280,00	x	100 %	=	280,00
Seminativo mappale 1092	930,00	x	100 %	=	930,00
Seminativo arborato mappale 1093	4.971,00	x	100 %	=	4.971,00
Seminativo arborato mappale 1094	7.629,00	x	100 %	=	7.629,00
Seminativo arborato mappale 1095	4.592,00	x	100 %	=	4.592,00
Seminativo arborato mappale 1096	4.158,00	x	100 %	=	4.158,00
Seminativo arborato mappale 1585	5.260,00	x	100 %	=	5.260,00



Bosco ceduo mappale 1614	13.020,00	x	100 %	=	13.020,00
Seminativo arborato mappale 1616	5.086,00	x	100 %	=	5.086,00
Seminativo arborato mappale 1618	3.893,00	x	100 %	=	3.893,00
Seminativo arborato mappale 1646	4.500,00	x	100 %	=	4.500,00
Seminativo arborato mappale 1647	3.605,00	x	100 %	=	3.605,00
Bosco ceduo mappale 1648	1.700,00	x	100 %	=	1.700,00
Bosco ceduo mappale 1649	6.460,00	x	100 %	=	6.460,00
Seminativo arborato mappale 1650	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
Seminativo arborato mappale 1655	22.395,00	x	100 %	=	22.395,00
Seminativo arborato mappale 1656	670,00	x	100 %	=	670,00
<b>Totale:</b>	<b>101.249,00</b>				<b>101.249,00</b>



C.T. foglio 9 mappale 1093-1091-1092



C.T. foglio 9 mappale 510-43-1095

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Sono state raffrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti indirette ricavate dalla banca dati dei valori agricoli medi della provincia di Lecco dell'Agenzia delle Entrate, dei valori agricoli medi dei terreni della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per le diverse tipologie di coltura;
- fonti dirette basate sulla comparazione di beni similari al bene da stimare e la conoscenza dei prezzi



di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la tipologia di coltura, il valore dei terreni agricoli rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che i terreni coltivati sono lavorati con agricoltura biologica.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **730.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 730.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 730.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: Lecco/Monza, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2019

#### 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	Ristorante/Bar (agriturismo - azienda agricola)	528,05	0,00	1.290.000,00	1.290.000,00
B	Sala polifunzionale/laboratori/ufficio/spogliatoi	218,50	0,00	415.000,00	415.000,00
C	Camere (agriturismo - azienda agricola)	495,90	0,00	1.320.000,00	1.320.000,00
D	Locali al servizio dell'azienda agricola	275,30	0,00	300.000,00	300.000,00



E	ufficio	81,00	0,00	230.000,00	230.000,00
F	appartamento	86,20	0,00	240.000,00	240.000,00
G	Locali di servizio all'attività dell'agriturismo	184,00	0,00	180.000,00	180.000,00
H	Locali ad uso centro benessere	381,00	0,00	305.000,00	305.000,00
I	posto auto	103,00	0,00	135.000,00	135.000,00
J	terreno agricolo	109.230,00	0,00	620.000,00	620.000,00
K	terreno agricolo	101.249,00	0,00	730.000,00	730.000,00
				<b>5.765.000,00</b>	<b>5.765.000,00</b>
				€	€

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.759.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 575.900,00**

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: **€ 5.183.100,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2020

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (al rustico) posta al piano PRIMO senza ascensore, sita in Via Galbusera Bianca n.7 nel Comune di La Valletta Brianza, fa parte del complesso condominiale denominato "Borgo Galbusera Bianca - Casa del Fuoco".

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno pranzo con camino, due camere, un bagno.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, le parti di FINITURA NON SONO state TERMINATE e in dettaglio devono essere eseguite le seguenti lavorazioni:

- fornitura e posa in opera di porta d'ingresso;
- fornitura e posa della pavimentazione interna di tutti i locali e dei rivestimenti nel bagno e nella zona cottura;
- fornitura e posa dei sanitari nel bagno;
- fornitura e posa degli infissi interni;
- rasatura delle pareti e soffitti e tinteggiatura;
- completamento impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1507 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 7, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)  
Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, pianerottolo e vano scala comuni, proprietà di terzi, prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709, mappale 1588 e prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709.  
Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1507-1508/2- 1510/2 edificati su terreni fg 3 p.lle 30-38.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.

**B** cantina a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

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

- foglio 3 particella 1510 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)



Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 5 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificata nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.la 38.

Immobile ristrutturato nel 2009.

**C** posto auto doppio a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale. I posti auto dovranno essere legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il posto auto doppio in lunghezza ha altezza netta di 2,40 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1583 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi per due lati, corsello comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 26 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

Immobile ristrutturato nel 2009.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 306.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 260.737,50</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 30/01/2007 a firma di Notaio Francesco Brini ai nn. 59208 di repertorio, trascritta il 14/02/2007 a Lecco ai nn. 2929/1757, a favore di COMUNE DI ROVAGNATE, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO FRANCIS, derivante da ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.1, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 33,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.1, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.1, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 18,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 29, terreno Are 3 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 30, terreno Are 7 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 34, terreno Are 7 Ca 70, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 38, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40.

Quote di proprietà`: Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 1/1 di piena proprietà`, Besana Gaetano Paolo Francis (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà`.

Unità` negoziale 2.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto al piano 1°.

Quote di proprietà`: Comune di Rovagnate (favore) sede di Rovagnate C.F. 85001350132 1/1 di piena proprietà`, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà`.

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.14 L.R. 39/1995, stipulata il 03/05/2007 a firma di Notaio Franco Panzeri ai nn. 154824/35798 di repertorio, trascritta il 01/06/2007 a Lecco ai nn. 10420/6164, a favore di Consorzio per la gestione del Parco Naturale Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.14 L.R. 39/1995.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.1, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 33,5; posto al piano terreno; graffato a unità` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.1, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.1, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 18,5; posto al piano terreno, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto al piano terreno, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto al piano terreno; graffato a unità` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZ.GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto al piano terreno, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 65, terreno Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 27, terreno Are 16 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20, Rovagnate Sezione



BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 24, terreno Are 6 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 20, terreno Are 87 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 23, terreno Are 12 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are 1 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 43, terreno Are 24 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 46, terreno Are 51 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 45, terreno Are 6 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 47, terreno Are 5 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 48, terreno Are 39 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 63, terreno Ha 1 Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 51, terreno Are 30 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 50, terreno Are 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 61, terreno Are 58 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 41, terreno Are 6 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 468, terreno Are 16 Ca 50, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 493, terreno Are 10 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 479, terreno Are 13 Ca 60, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 480, terreno Are 90 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 484, terreno Are 29 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 564, terreno Are 2 Ca 20, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1507, ente urbano Are 3 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 64, terreno Are 63, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 21, terreno Are 53 Ca 10, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 86, terreno Are 21 Ca 40, Perego NCT fgl.3 p.lla 88, terreno Are 3 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 66, terreno Are 11.

Quote di proprietà: Consorzio per la Gestione del Parco Naturale Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone (favore) sede di Montevicchia C.F. 94003030130 proprietà, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P proprietà.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2009 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 60227/9027 di repertorio, iscritta il 30/04/2009 a Lecco ai nn. 5997/1143, a favore di CREDITO VALTELLINESE SOC. COOP., contro GALBUSERA BIANCA SRL, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 5.000.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

### Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n°



S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZ. GALBUSERA BIANCA n° S.N.C., a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto ai piani terreno, 1°.

Quote di proprietà: Credito Valtellinese società cooperativa (favore) sede di Sondrio C.F. 00043260140 (domicilio ipotecario eletto Sondrio (SO) Piazza Quadrivio 8), 1/1 di piena proprietà, Galbusera bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà.

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

pignoramento, stipulata il 02/01/2020 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco ai nn. 3150 di repertorio, trascritta il 04/02/2020 a Lecco ai nn. 1177/843, a favore di NOSTOS SPV SRL, contro GALBUSERA BIANCA SRL e BESANA GAETANO PAOLO, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità negoziale 1.

La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507 sub.706, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano 1°, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.703, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto al piano 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.703, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.724, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, a/10 - uffici o studi privati, vani 3,5; posto al piano 1°, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.714, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 4; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1595 sub.704, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 31; posto ai piani 1°, sotterraneo; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1604 sub.701, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.2, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, f/3 - unità in corso di costruzione; posto ai piani 1°, sotterraneo; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1507 sub.708, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.3, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 18; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.4, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.5, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 17; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.6, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 16; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.7, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 15; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.12, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 14; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1583 sub.18, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 26; posto ai piani 1°, sotterraneo.

Quote di proprietà: Nostos SPV srl (favore) sede di Milano C.F. 09682960969 1/1 di piena proprietà, Galbusera Bianca srl (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà.

#### Unità negoziale 2.

La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.714, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 38; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.717, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 10; posto ai piani 1°, sotterraneo, La Valletta Brianza NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.708, LOC.TA' ROVAGNATE VIA GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 130; posto ai piani 1°, sotterraneo.

Quote di proprietà: Nostos SPV srl (favore) sede di Milano C.F. 09682960969 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/2 di piena proprietà, Galbusera bianca srl (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/2 di piena proprietà.

#### 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:	€ 980,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali comprendono le seguenti quote: riscaldamento centralizzato, acqua potabile, pulizie varie, assicurazione, amministrazione, cancello, conduzione ordinaria.

Le spese condominiali tengono conto che l'appartamento in oggetto non è abitato (U.I. al rustico).

Per emergenza Covid-19 nel 2020 non è stata convocata l'assemblea per l'approvazione consuntivo 2019 e preventivo 2020.

Millesimi condominiali:

Appartamento: 22,88 e 32,37 (riscaldamento);

Cantina: 0,48;

Posto auto: 3,88

Le parti, in particolare, danno atto che devono intendersi parti comuni:

\* il corsello, gli accessi e le intercapedini identificati con il mappale 1583 sub. 701 graffato ai mappali 1602 sub. 701 e 1603 sub. 701, bene non censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 1583;

\* il cortile, l'ingresso ed il vano scala identificati con il mappale 1507 sub. 701, bene non censibile, comune a tutti i subalterni del mappale 1507, ad esclusione del sub. 708 graffato al mappale 1583 sub. 2;

\* il vano scala identificato in parte con il mappale 1509 sub. 722, bene non censibile, comune ai subalterni 704, 705, 709 e 710 del Mappale 1509 ed in parte con il mappale 1509 sub. 723, bene non censibile, comune ai subalterni 704, 705, 709 e 710 del Mappale 1509 ed a tutte le unità immobiliari al piano interrato (Mappali 1583, 1509 e 1510);

\* il corridoio identificato con il mappale 1510 sub. 707, bene comune non censibile;

\* il vano scala identificato con il mappale 1510 sub. 719 graffato al Mappale 1508 sub. 707, bene non censibile, comune al Mappale 1510 sub. 704 graffato ai mappali 1508 sub. 704, 1592 e 1601 ed al Mappale 1510 sub. 703 graffato al mappale 1508 sub. 703.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GALBUSERA BIANCA SRL

per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - conferimento società (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 99207/28980 di repertorio, trascritto il 07/08/2006 a Lecco ai nn. 16112/10287.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

#### Unità` negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità` identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 26/PART, terreno, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 584/PART, terreno, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla



25/PART, terreno, Rovagnate NCT fgl.3 p.lla 1509/PART, terreno.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà.

Elenco rettifiche: Tra. rp 8593 rg 13169 del 31-07-2008 conferimento in società.

**GALBUSERA BIANCA SRL**

per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - conferimento società (in rettifica su titolo - atto di riferimento trascritto a Lecco 16112/10287 del 07/08/2006) (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 105140/31857 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Lecco ai nn. 13169/8593.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1508 sub.2, GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 28,5; posto ai piani terreno, 1°; graffato a unità identificata da fgl.3 p.lla 1510 sub.2, Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1509 sub.2, GALBUSERA BIANCA n° SNC, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 12; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà;

N.B. nel quadro D della nota risulta: si procede alla rettifica dei dati catastali relativi alle aree pertinenziali cui si riferisce il diritto di superficie conferito nell'atto medesimo, unicamente con riferimento al foglio di mappa; pertanto il diritto immobiliare conferito nel citato atto deve intendersi riferito alle porzioni di aree da distaccarsi dalle aree catastalmente individuate nel modo che segue: in Comune di Rovagnate (lc), sezione Bagaggera: - foglio 9 - mappale 26 - ettari 00.83.30 - seminativo arborato - cl 4 - rd e 21,51 - ra e 17,21; - foglio 9 - mappale 584 - ettari 00.31.40 - seminativo - cl 3 - rd e 9,73 - ra e 8,92; - foglio 9 - mappale 25 - ettari 02.84.80 - seminativo arborato - cl 3 - rd e 88,25 - ra e 80,90; foglio 9 - mappale 1509 (ex 34) - ettari 00.07.70 - ente urbano; vengono confermate tutte le clausole dell'atto sopracitato e viene inoltre autorizzata la trascrizione nei registri immobiliari."

**GALBUSERA BIANCA SRL**

per la quota di 1/1, in forza di atto di identificazione catastale (dal 06/10/2011), con atto stipulato il 06/10/2011 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 62436/10584 di repertorio, trascritto il 13/10/2011 a Lecco ai nn. 14622/9903.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1583, terreno.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di superficie.

Unità negoziale 2.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1584, terreno.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di superficie, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie.

Unità negoziale 3.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1507, GALBUSERA BIANCA, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 20,5; posto ai piani terreno, 1°, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1507, ente urbano Are 3 Ca 70, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 28, terreno Are 8 Ca



40 .

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/1 di piena proprietà.

**GALBUSERA BIANCA SRL**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2012), con atto stipulato il 21/03/2012 a firma di Notaio Corrado Minussi ai nn. 62814/10836 di repertorio, trascritto il 26/03/2012 a Lecco ai nn. 4262/3238.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate NCEU sez.BAG fgl.3 p.lla 1510 sub.714, GALBUSERA BIANCA, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 4; posto al piano sotterraneo 1°.

Quote di proprietà: Galbusera Bianca s.r.l. (favore) sede di Milano C.F. 04926340961 1/2 di piena proprietà, Besana Gaetano Paolo (contro) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P 1/2 di piena proprietà, la società era già proprietaria dell'altro 1/2.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**BESANA GAETANO PAOLO**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita - scrittura privata (dal 04/08/1999 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 04/08/1999 a firma di Notaio Salvatore D'Avino ai nn. 161880 di repertorio, trascritto il 09/08/1999 a Lecco ai nn. 10980/7745.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 468, terreno Are 16 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 479, terreno Are 13 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 480, terreno Are 90 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 484, terreno Are 29 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 493, terreno Are 10 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 564, terreno Are 2 Ca 20 .

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNGNP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/1 di piena proprietà.

Unità negoziale 2

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 16, terreno Ha 1 Are 31 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 20, terreno Are 87 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 21, terreno Are 53 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 23, terreno Are 12 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 24, terreno Are 6 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 25, terreno Ha 2 Are 84 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 27, terreno Are 16 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 28, terreno Are 8 Ca 40 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 29, fabbricato rurale Are 3 Ca 70 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 30, fabbricato rurale Are 7 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 34, fabbricato rurale Are 7 Ca 70 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 38, fabbricato rurale Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 41, terreno Are 6 Ca 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 43, terreno Are 24 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 45, terreno Are 6 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 46, terreno Are 51 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 47, terreno Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 48, terreno Are 39 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 50, terreno Are 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 51, terreno Are 30 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 60, terreno Ha 1 Are 18 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 61, terreno Are 58 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 63, terreno Ha 1 Are 50 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 64, terreno Are 63 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 65, terreno Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.la 66, terreno Are 11 , Rovagnate Sezione



BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 462, terreno Are 44 Ca 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 463, terreno Are 54 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 464, terreno Are 57 Ca 90 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 465, terreno Are 69 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 466, terreno Are 2 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 467, terreno Are 30 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 485, terreno Are 1 Ca 80 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 486, terreno Are 12 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 487, terreno Are 81 Ca 60 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 490, terreno Are 4 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 491, terreno Are 10 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 492, terreno Are 26 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 500, terreno Ha 1 Are 1 Ca 30 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 502, terreno Ha 1 Are 26 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 504, terreno Are 58 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 505, terreno Are 5 Ca 20 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 510, terreno Are 33 , Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 584, terreno Are 31 Ca 40 , Perego NCT fgl.3 p.lla 19, terreno Are 83 Ca 70 , Perego NCT fgl.3 p.lla 180, terreno Ha 2 Are 79 Ca 70 , Perego NCT fgl.3 p.lla 192, terreno Are 4 Ca 90 , Perego NCT fgl.3 p.lla 313, terreno Are 72 Ca 80 , Perego NCT fgl.3 p.lla 351, terreno Are 17 Ca 20 , Perego NCT fgl.3 p.lla 376, terreno Are 11 Ca 70 .

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGP52A11F205P, in separazione per 1/1 di piena proprietà, Traballi Ernesto (contro) nato a Caselle Landi il 11-03-1915 C.F. TRBRST15C11B961O 1/2 di piena proprietà, Traballi Ottorino (contro) nato a Caselle Landi il 11-05-1926 C.F. TRBTRN26E11B961Q, in separazione per 1/2 di piena proprietà;

N.B.: ATTO RETTIFICATO CON FORM. 3442/17- 04-2009 nel quadro D del quale è riportato: dando atto che in relazione agli immobili descritti nella seconda unità negoziale il signor Traballi Ernesto aveva la quota di 1/2 anziché la quota di 2/3 e il signor Traballi Ottorino la quota 1/2 anziché la quota di 1/3.

BESANA GAETANO PAOLO

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/07/2008), con atto stipulato il 02/07/2008 a firma di Notaio Cesare Bignami ai nn. 105140/31857 di repertorio, trascritto il 31/07/2008 a Lecco ai nn. 13170/8594.

Da relazione ventennale notarile (Notaio Dott. Gigino Rollo).

Unità negoziale 1.

Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 26, terreno Are 83 Ca 30, Rovagnate Sezione BAGAGGERA NCT fgl.9 p.lla 1509, ente urbano Are 7 Ca 70.

Quote di proprietà: Besana Gaetano Paolo (favore) nato a Milano il 11-01-1952 C.F. BSNNGP52A11F205P 1/1 di superficie, Galbusera Bianca s.r.l. (contro) sede di Milano C.F. 04926340961 1/1 di superficie.

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

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

Piano di recupero **N. 8**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA , per lavori di variante ai PRG vigenti, presentata il 17/06/2006 con il n. 3709 di protocollo, rilasciata il 27/10/2006 con il n. 32 Delibera Consiglio Comunale di protocollo

Permesso di Costruire **N. 73/2007**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di ristrutturazione edilizia ed urbanistica P.R.U. n.8 - Galbusera Bianca, presentata il 27/04/2007 con il n. 2473 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 73/07 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 76/2009**, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di Variante n.1 per modifiche interne, piccole sistemazioni di facciata, ridefinizione destinazioni d'uso ammesse dal Piano di recupero, presentata il 30/06/2009 con



il n. 4300 di protocollo, rilasciata il 01/12/2009 con il n. 76/2009 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 43/2007** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di urbanizzazione primarie e secondarie P.R.U. n.8 - Galbusera Bianca, presentata il 19/12/2006 con il n. 7676 di protocollo, rilasciata il 06/07/2007 con il n. 43/2007 di protocollo.

Permesso di Costruire 118/2008 rilasciato dal Comune di Rovagnate in data 17/03/2009 in Variante al P.diC. 43/2007.

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 37/11** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di variante al Permesso di Costruire 73/07 del 06/07/2007 (variante 2 per modifiche interne), presentata il 25/05/2011 con il n. 3123 di protocollo

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 46/11** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di modifiche interne (edificio B), presentata il 06/07/2011 con il n. 4126 di protocollo

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) **N. 6886** e successive varianti, intestata a GALBUSERA BIANCA SRL e AZIENDA AGRICOLA GAETANO BESANA, per lavori di modifiche alla S.C.I.A. del 06/07/2011, presentata il 16/11/2011 con il n. 6886 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Zona A - Perimetro zone di recupero (Art. 14.6a) - Edifici da conservare (Art.14.6a) - Zone agricole di collina (Art. 46 - PTC del Parco).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.6a NTA

Le Zone A sono costituite dalle parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti e da fabbricati isolati, di antica formazione con carattere storico e di valore paesaggistico ambientale, che formano insieme di edifici, complessi architettonici, strade, piazze, giardini, aree libere e contengono i manufatti che ne sono parte integrante. La loro conservazione figura un prevalente interesse pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Per questo sono sottoposti a tutti i dispositivi in esse contenuti anche se non espressamente citati.

Art. 46 - PTC del Parco - Zona di tutela forestale ed ambientale E' individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 1, la Zona di tutela forestale ed ambientale, riconosciuta in relazione alla presenza di elementi naturalistici di notevole significato ecologico sia forestali che faunistici, alla continuità della copertura boscata ed al valore paesistico di questi ambienti All'interno della Zona di tutela forestale ed ambientale non sono presenti edifici utilizzati a fini residenziali, con l'eccezione del fabbricato individuato con il numero 1 dalla Tavola 1 di Piano.

Gli obiettivi da perseguire in questa Zona sono: a) la conservazione di una vasta area a copertura forestale continua; b) la tutela e la conservazione delle biocenosi forestali, vegetali e ornitiche, ed il loro orientamento verso lo stadio climax; c) la tutela degli elementi zoologici sensibili; d) la tutela del paesaggio forestale e rurale; e) la promozione e la regolamentazione della ricerca scientifica e della fruizione didattica; f) la disciplina ed il controllo della fruizione ricreativa.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia per completamento opere e richiesta certificato di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, presentazione pratica edilizia per completamento opere e richiesta certificato di



agibilità: €2.500,00



Planimetria dell'U.I. approvata dal Comune La Valletta Brianza

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente in banca dati la scheda catastale (attualmente in corso di costruzione F/3)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo DOCFA - previa completamento opere edili

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuova scheda catastale - DOCFA: €700,00
- Diritti catastali: €50,00

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

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

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA BIANCA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (al rustico) posta al piano PRIMO senza ascensore, sita in Via Galbusera Bianca n.7 nel Comune di La Valletta Brianza, fa parte del complesso condominiale denominato "Borgo Galbusera Bianca - Casa del Fuoco".

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno pranzo con camino, due camere, un bagno.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, le parti di FINITURA NON SONO state TERMINATE e in dettaglio devono essere eseguite le seguenti lavorazioni:



- fornitura e posa in opera di porta d'ingresso;
- fornitura e posa della pavimentazione interna di tutti i locali e dei rivestimenti nel bagno e nella zona cottura;
- fornitura e posa dei sanitari nel bagno;
- fornitura e posa degli infissi interni;
- rasatura delle pareti e soffitti e tinteggiatura;
- completamento impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1507 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA n. 7, piano: 1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: prospetto su cortile comune, pianerottolo e vano scala comuni, proprietà di terzi, prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709, mappale 1588 e prospetto sulle aree di pertinenza delle unità al mappale 1507 sub. 709.

Deriva dalla soppressione del fgl 9 p.lle 1507-1508/2- 1510/2 edificati su terreni fg 3 p.lle 30-38.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2009.



*Prospetto*



*Prospetto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montecchia e della Valle del Curone.





Vista aerea con individuazione del bene

#### SERVIZI

spazi verde

eccellente 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

eccellente 

impianti tecnici:

ottimo 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

ottimo 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima, siti all'interno del Parco Regionale di Montevercchia e della Valle del Curone, sono costituiti da edifici che fanno parte di un borgo medioevale completamente ristrutturato in bioarchitettura con consumo di energie rinnovabili e da circa 21 ettari di terreni posti in territorio collinare terrazzato (prati, boschi, vigneti e frutteti).

Il borgo costituito da cinque cascine, denominato Galbusera Bianca, è stato oggetto di lavori di recupero architettonico e dal 2005 è affiliato al WWF (prima oasi privata in Italia a essere affiliata al sistema Oasi del WWF).

La proprietà si compone di:

- un corpo di fabbrica centrale destinato all'attività di ristorazione/bar al piano terra e ad uso ricettivo-alberghiero al piano primo (agriturismo);
- locali di servizio all'attività di ristorazione e all'attività ricettivo-alberghiero al piano interrato del corpo centrale;
- locali da ultimare ad uso centro benessere costituiti da piscine, zona sauna/bagno turco, spazi massaggi e relax, spogliatoi posti al piano interrato;
- posti auto coperti al piano interrato;
- un appartamento disposto su due piani (terra e primo) con affaccio su Via Galbusera Bianca;
- un corpo di fabbrica disposto su due piani ad uso sala riunioni con ampia area esterna e laboratorio di trasformazione e uffici/spogliatoi al piano sottostante;
- un ufficio al piano primo;



- locali di pertinenza all'azienda agricola (depositi, fienile);
- terreni ad uso agricolo e a bosco.

Gli edifici sono realizzati in bioarchitettura: muri portanti con mattoni bio, calce idraulica naturale, solai in legno, tetto ventilato, massimo risparmio energetico (classe B Regione Lombardia), uso di energie rinnovabili con riscaldamento invernale e raffrescamento estivo a pavimento, alimentato da 21 pozzi di geotermia verticale con pompe di calore, doppio circuito di acque sanitarie.

Gli edifici fanno parte del complesso condominiale denominato Borgo Galbusera Bianca.

### **Corpo A**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (al rustico) posta al piano PRIMO senza ascensore, sita in Via Galbusera Bianca n.7 nel Comune di La Valletta Brianza, fa parte del complesso condominiale denominato "Borgo Galbusera Bianca - Casa del Fuoco".

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno pranzo con camino, due camere, un bagno.

Come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata, le parti di FINITURA NON SONO state TERMINATE e in dettaglio devono essere eseguite le seguenti lavorazioni:

- fornitura e posa in opera di porta d'ingresso;
- fornitura e posa della pavimentazione interna di tutti i locali e dei rivestimenti nel bagno e nella zona cottura;
- fornitura e posa dei sanitari nel bagno;
- fornitura e posa degli infissi interni;
- rasatura delle pareti e soffitti e tinteggiatura;
- completamento impianto elettrico.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta a battente con doppi vetri realizzati in legno

ottimo

*infissi esterni:* persiane realizzati in legno

ottimo

*pavimentazione interna:* . ASSENTE

pessimo

*manto di copertura:* realizzato in struttura principale e secondaria legno e manto di copertura con tegole in laterizio coppo a canale (tetto ventilato) con coibentazione in sughero

buono

*pareti esterne:* costruite in muratura portante in blocchi di laterizio semipieni , il rivestimento è realizzato in intonaco coibente

buono

Delle Strutture:

*solai:* legno

buono

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare . DA COMPLETARE

mediocre

*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare. DA COMPLETARE. E' previsto il riutilizzo delle acque meteoriche per uso sanitario e irriguo.

mediocre

*termico:* a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da 21 pozzi di geotermia verticali.

nella media

*condizionamento:* a pannelli radianti a pavimento conformità: da verificare. Impianto alimentato da

nella media



21 pozzi di geotermia verticali.

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
Appartamento al rustico	89,00	x	100 %	=	89,00
<b>Totale:</b>	<b>89,00</b>				<b>89,00</b>



Cucina/soggiorno



Camera matrimoniale

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive (bioarchitettura) e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici (energie rinnovabili – geotermia con pompe di calore), il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Si è tenuto inoltre conto nella valutazione che l'immobile si presenta al rustico privo di tutti quegli elementi necessari per essere abitabile.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **270.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 270.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 270.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **4,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

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

- foglio 3 particella 1510 sub. 714 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,78 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 5 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Unità edificata nel sottosuolo, edificato su terreno fgl 9 p.la 38.

Immobile ristrutturato nel 2009.



Individuazione cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.



Vista aerea con individuazione del bene

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corridoio comune.

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
Cantina	4,80	x	100 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>4,80</b>				<b>4,80</b>





Ingresso cantina



Cantina

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

BENI IN LA VALLETTA BRIANZA VIA GALBUSERA BIANCA, FRAZIONE GALBUSERA  
BIANCA

**POSTO AUTO DOPPIO**



## DI CUI AL PUNTO C

**posto auto doppio** a LA VALLETTA BRIANZA Via Galbusera Bianca, frazione Galbusera Bianca, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALBUSERA BIANCA S.R.L.)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale. I posti auto dovranno essere legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il posto auto doppio in lunghezza ha altezza netta di 2,40 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1583 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana BAG, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GALBUSERA BIANCA, piano: S1, intestato a GALBUSERA BIANCA S.R.L., derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà di terzi per due lati, corsello comune, proprietà di terzi.

Superficie catastale Totale: 26 mq (vedi visura storica per immobile allegata). Edificate nell'interrato, edificato su terreno fgl 9 p.la 25-26-584-1509.

Immobile ristrutturato nel 2009.



*Individuazione posti auto*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.





Vista aerea con individuazione del bene

SERVIZI

spazi verde

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

luminosità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano interrato con accesso dal corsello comune e da cancello scorrevole elettrico condominiale.

Il posto auto doppio in lunghezza ha altezza netta di 2,40 mt ed è pertinenziale all'appartamento.

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
Posto auto coperto	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>





Corsello e ingresso



Posti auto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo comparativo in relazione ai valori di mercato dei beni simili.

Da una ricerca nel mercato immobiliare nel Comune di La Valletta Brianza (LC), ove è sito l'immobile oggetto della presente perizia estimativa, si è constatato che esiste un mercato immobiliare abbastanza attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona, l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto al bene oggetto di stima.

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione (oasi WWF), la particolare dislocazione dell'area (Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone – area agricola di interesse strategico), la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore dell'unità immobiliare rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona.

Con questo metodo si ritiene di aver ottenuto un parametro ragionevolmente attendibile da cui desumere il valore venale dei beni oggetti di stima.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di La Valletta Brianza, agenzie: Lecco, osservatori del mercato immobiliare Listino mercato immobiliare Provincia di Lecco anno 2019

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	89,00	0,00	270.000,00	270.000,00
B	cantina	4,80	0,00	5.000,00	5.000,00
C	posto auto doppio	26,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				<b>310.000,00 €</b>	<b>310.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 306.750,00**

#### 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: **€ 46.012,50**

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: **€ 260.737,50**

data 04/11/2020

il tecnico incaricato  
ARCH. STEFANO POZZI

