



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Mirco LOMBARDI

CUSTODE:
Avv. Frida CARIBONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto ISA GIANNETTI

CF:GNN5IA71L47L378Q
con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A
telefono: 0399921485
email: info@studiogiannettipozzi.it
PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a COLLE BRIANZA, della superficie commerciale di **1.174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di COLLE BRIANZA Sezione RAVELLINO Foglio 9 Particelle 1220, 1221 e 177, come riscontrabile nella documentazione fotografica e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, risultano totalmente privi di delimitazione rispetto ai fondi contigui e la strada consortile di est riportata come accesso e scarico nell' Atto di provenienza (Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965) non è visibile e in parte risulta coperta da arbusti e sterpaglie e di fatto impraticabile.

L'appezzamento di terreno risulta in parte pianeggiante con prato e al confine nord vi sono rovi e piante.

I suddetti terreni sono classificate nel Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA, Piano delle Regole, come Area interessata da ZONE A PARCO AGRICOLO e di salvaguardia dell'abitato - Z_PAS (Art. 15 N.T.A) e una parte come Area interessata dalla presenza di AREE BOScate individuate da PIF (Piano di Indirizzo Forestale)

Si precisa inoltre che nell' Atto di provenienza del 1992 per l'appezzamento di terreno identificato con i mappali 1220 e 1221 l' accesso e scarico si hanno dalla strada consortile di est attraverso strada privata della larghezza costante di 4 metri lineali che corre a cavaliere dei mappali 1222 e 1219 da una parte in servitù attiva e 1221 e 1220 dall'altra parte in servitù passiva e a favore dei mappali 1218, 1219 e 1222.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1220 (catasto terreni), sezione urbana RAVELLINO, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 474, reddito agrario 2,20 € reddito dominicale 1,96 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. LC0097294 in atti dal 17/05/2011 F.O. 81956/11 (n. 4209.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 1221 (catasto terreni), sezione urbana RAVELLINO, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 620, reddito agrario 2,88 € reddito dominicale 2,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. LC0097294 in atti dal 17/05/2011 F.O. 81956/11 (n. 4209.2/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana RAVELLINO, qualita/classe PRATO 2, superficie 80, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Vedi visura storica per immobile allegata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.174,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.030,00
Data della valutazione:	07/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo in data 05.07.2022 dei terreni identificati al C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/06/2014 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 890 di repertorio, iscritta il 10/07/2014 a Lecco ai nn. 7489/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 198.953,63.

Importo capitale: Euro 154.588,92.

Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Landolfo Maria in data 13.01.2022 e aggiornata in data 05.05.2022.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2008 di repertorio, trascritta il 13/01/2022 a Lecco ai nn. 316/241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che confini, accesso e scarico dei terreni in oggetto sono riportati nell'atto di provenienza allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Cessione di quota e Divisione immobiliare (dal 15/04/1992), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965.

Cessione di quota e Divisione immobiliare LOTTO E) assegnato al dividendo *** DATO OSCURATO *** che accetta: 2) In Comune di COLLE BRIANZA, sezione censuaria RAVELLINO:

A) Appezamento di TERRENO, distinto nel vigente catasto terreni, come da certificato catastale e giusta tipo di frazionamento numero 4209 del 25.10.1991, con il MAPPALE 1220 (già mapp. 175/c) sem. arb. II Ett. 0.04.74 e con il MAPPALE 1221 (già mapp. 176/a) sem. arb. II Ett. 0.06.20. CONFINI in corpo: da nord in senso orario, mappale 908, STRADA CONSORTIALE, mappali 1222, 1219 e 1218. ACCESSO E SCARICO: SI HANNO DALLA STRADA CONSORTILE DI EST ATTRAVERSO STRADA PRIVATA DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI ML. 4 (metri lineari quattro) CHE CORRE A CAVALIERE DEI MAPPALI 1222 E 1219 DA UNA PARTE IN SERVITU' ATTIVA E 1221 E 1220 DALL'ALTRA PARTE IN SERVITU' PASSIVA E A FAVORE DEI MAPPALI 1218, 1219 E 1222.

B) Reliquato di TERRENO distinto nel vigente catasto terreni, come da certificato catastale predetto, con il MAPPALE 177 prato II Ett. 0.00.80. CONFINI: da nord in senso orario, mappali 179, 258, confine territoriale col censuario di Nava e STRADA CONSORTILE. ACCESSO E SCARICO: SI HANNO DALLA STRADA CONSORTILE CITATA NEI CONFINI.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Area interessata da ZONE A PARCO AGRICOLO e di salvaguardia dell'abitato - Z_PAS. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA - Piano delle Regole - Art. 15 N.T.A.: Il Piano delle Regole identifica come "Zone a parco agricolo e di salvaguardia dell'abitato- Z_PAS" le porzioni di territorio che sono destinate a svolgere per la loro funzionalità e qualità un ruolo rilevante nella costruzione della Rete Ecologica Locale primaria in continuità con le reti ecologiche del sistema rurale. Pur partecipando al potenziale agricolo produttivo locale sulla base del loro valore agronomico, esse assumono un carattere ambientale significativo per la loro prossimità e diretta relazione con le zone urbanizzate e per l'interferenza che l'urbanizzazione esistente e prevista esercita sull'attività agricola e con le aree boscate.

Il titolo è riferito solamente al Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLA 1220 e PARTICELLA 177

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Area interessata da ZONE A PARCO AGRICOLO e di salvaguardia dell'abitato - Z_PAS e Area interessata dalla presenza di AREE BOScate individuate da PIF. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA - Piano delle Regole - Art. 15 N.T.A.: Il Piano delle Regole identifica come "Zone a parco agricolo e di salvaguardia dell'abitato- Z_PAS", nelle tavole di progetto PdR1 e PdR2 "Disciplina d'uso del suolo" in scala 1:2.000 e 1:5.000, le porzioni di territorio che sono destinate a svolgere per la loro funzionalità e qualità un ruolo rilevante nella costruzione della Rete Ecologica Locale primaria in continuità con le reti ecologiche del sistema rurale. Pur partecipando al potenziale agricolo produttivo locale sulla base del loro valore agronomico, esse assumono un carattere ambientale significativo per la loro prossimità e diretta relazione con le zone urbanizzate e per l'interferenza che l'urbanizzazione esistente e prevista esercita sull'attività agricola e con le aree boscate - Art. 19 N.T.A.: Il Piano delle Regole identifica le Aree Boscate, individuate e disciplinate nel Piano Territoriale di Coordinamento PTCP della Provincia di Lecco e nel Piano di Indirizzo Forestale. Tali Aree si sovrappongono parzialmente alle "Zone urbane a verde privato - ZTVP", di cui al precedente art.14 e alle "Zone a parco agricolo e di salvaguardia dell'abitato - ZA_PAS", di cui al precedente art.15 e ne integrano, con specifiche, la disciplina.

Il titolo è riferito solamente al Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLA 1221

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' necessario aggiornare gli Intestati catastali in quanto a seguito della Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965 *** DATO OSCURATO *** ha la quota di 1/1 di Piena Proprietà dei terreni C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177 (vedi allegati).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Foglio di Osservazioni
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Foglio di Osservazioni (onorario del tecnico incaricato): €200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLLE BRIANZA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a COLLE BRIANZA, della superficie commerciale di **1.174,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di COLLE BRIANZA Sezione RAVELLINO Foglio

9 Particelle 1220, 1221 e 177, come riscontrabile nella documentazione fotografica e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, risultano totalmente privi di delimitazione rispetto ai fondi contigui e la strada consortile di est riportata come accesso e scarico nell' Atto di provenienza (Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965) non è visibile e in parte risulta coperta da arbusti e sterpaglie e di fatto impraticabile.

L'appezzamento di terreno risulta in parte pianeggiante con prato e al confine nord vi sono rovi e piante.

I suddetti terreni sono classificate nel Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA, Piano delle Regole, come Area interessata da ZONE A PARCO AGRICOLO e di salvaguardia dell'abitato - Z_PAS (Art. 15 N.T.A) e una parte come Area interessata dalla presenza di AREE BOScate individuate da PIF (Piano di Indirizzo Forestale)

Si precisa inoltre che nell'Atto di provenienza del 1992 per l'appezzamento di terreno identificato con i mappali 1220 e 1221 l'accesso e scarico si hanno dalla strada consortile di est attraverso strada privata della larghezza costante di 4 metri lineali che corre a cavaliere dei mappali 1222 e 1219 da una parte in servitù attiva e 1221 e 1220 dall'altra parte in servitù passiva e a favore dei mappali 1218, 1219 e 1222.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1220 (catasto terreni), sezione urbana RAVELLINO, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 474, reddito agrario 2,20 € reddito dominicale 1,96 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. LC0097294 in atti dal 17/05/2011 F.O. 81956/11 (n. 4209.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 1221 (catasto terreni), sezione urbana RAVELLINO, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 620, reddito agrario 2,88 € reddito dominicale 2,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. LC0097294 in atti dal 17/05/2011 F.O. 81956/11 (n. 4209.2/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 177 (catasto terreni), sezione urbana RAVELLINO, qualita/classe PRATO 2, superficie 80, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Vedi visura storica per immobile allegata

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Immagine satellitare dei terreni siti a COLLE BRIANZA identificati catastalmente al C.T. Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177



ESTRATTO MAPPA Comune di COLLE BRIANZA/C Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di COLLE BRIANZA - Piano delle Regole: Area interessata da ZONE A PARCO AGRICOLO e di salvaguardia dell'abitato - Z_PAS (Art. 15 N.T.A)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di COLLE BRIANZA Sezione RAVELLINO Foglio 9 Particelle 1220, 1221 e 177, come riscontrabile nella documentazione fotografica e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, risultano totalmente privi di delimitazione rispetto ai fondi contigui e la strada consortile di est riportata come accesso e scarico nell' Atto di provenienza (Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965) non è visibile e in parte risulta coperta da arbusti e sterpaglie e di fatto impraticabile.

L'appezzamento di terreno risulta in parte pianeggiante con prato e al confine nord vi sono rovi e piante.

I suddetti terreni sono classificate nel Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA, Piano delle Regole, come Area interessata da ZONE A PARCO AGRICOLO e di salvaguardia dell'abitato - Z_PAS (Art. 15 N.T.A) e una parte come Area interessata dalla presenza di AREE BOSCHATE individuate da PIF (Piano di Indirizzo Forestale)

Si precisa inoltre che nell'Atto di provenienza del 1992 per l'appezzamento di terreno identificato con i mappali 1220 e 1221 l' accesso e scarico si hanno dalla strada consortile di est attraverso strada privata della larghezza costante di 4 metri lineali che corre a cavaliere dei mappali 1222 e 1219 da una parte in servitù attiva e 1221 e 1220 dall'altra parte in servitù passiva e a favore dei mappali 1218, 1219 e 1222.



Strada Provinciale 58 – Via Lecco - COLLE BRIANZA (Lecco) Strada Provinciale 58 – Via Lecco - COLLE BRIANZA (Lecco)



Terreni siti a COLLE BRIANZA identificati catastalmente al C.T. Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177

Terreni siti a COLLE BRIANZA identificati catastalmente al C.T. Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLA 1220 (rif. superficie catastale)	474,00	x	100 %	=	474,00
Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO	620,00	x	100 %	=	620,00

Foglio 9 PARTICELLA 1221 (rif. superficie catastale)						
Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLA 177 (rif. superficie catastale)	80,00	x	100 %	=	80,00	
Totale:	1.174,00				1.174,00	



Terreni siti a COLLE BRIANZA identificati catastalmente al C.T. Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177



Terreni siti a COLLE BRIANZA identificati catastalmente al C.T. Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177



Terreni siti a COLLE BRIANZA identificati catastalmente al C.T. Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177



Terreni siti a COLLE BRIANZA identificati catastalmente al C.T. Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In merito alla valutazione dei terreni (C.T. COLLE BRIANZA Sez. RAVELLINO Foglio 9 PARTICELLE 1220, 1221 e 177) si precisa che la stima tiene conto della zona territoriale in cui sono ubicati i terreni, dalla presenza di vincoli di natura urbanistica, ambientale, ecc. e dei valori medi rilevati sul mercato per terreni similari.

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento inoltre alla banca dati dei valori agricoli medi della Provincia di Lecco dell'Agenzia delle Entrate e 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.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Colle Brianza

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.174,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 11.800,00**

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: **€ 1.770,00**

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:	€ 10.030,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreni boschivi** a COLLE BRIANZA, della superficie commerciale di **14.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In merito ai TERRENI identificati al Catasto Terreni del Comune di COLLE BRIANZA Sezione NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488 e PARTICELLE 1489 e 1491 si allegano le seguenti precisazioni:

- Le suddette Particelle nelle visure storiche per immobile sono identificate catastalmente come BOSCO CEDUO con una superficie catastale di 1.300 mq della Part. 1488, di 6.500 mq della Part. 1489 e di 6.880 mq della Part. 1491 (vedi allegati);

- I suddetti terreni sono classificate nel PGT del Comune di Colle Brianza come Area interessata da ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - ZA_Bos e in particolare le Particelle 1489 e 1491 sono all'interno dell'AREA DI DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE - D.P.A. ELETTRORODOTTI (vedi 7.2 Situazione urbanistica e allegati);

- nell'atto di provenienza, Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965, non viene specificato l'accesso e scarico dei suddetti appezzamenti di terreno (l'atto riporta unicamente la descrizione "accesso e scarico: come in fatto e diritto alla data odierna");

- i suddetti TERRENI, come riscontrabile dalle immagini satellitari allegate e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, RISULTANO NON ACCESSIBILI E NON RAGGIUNGIBILI sia a piedi che in macchina trattandosi di PORZIONI DI BOSCO IN MEZZO AD ALTRE PROPRIETÀ prive di un sentiero comune di accesso.

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI dei terreni della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco che per i TERRENI CLASSIFICATI BOSCO CEDUO nel Comune di Colle Brianza prevede un VALORE MEDIO di €1,35 al metro quadrato che si riferisce al terreno nudo, mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1488 (catasto terreni), sezione urbana NAVA, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1300, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 2,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. LC0097291 in atti dal 17/05/2011 F.O. 81956/11 (n. 4211.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 1489 (catasto terreni), sezione urbana NAVA, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6500, reddito agrario 1,34 € reddito dominicale 10,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. 156237 in atti dal 21/11/2001 (n. 4210.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 1491 (catasto terreni), sezione urbana NAVA, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6880, reddito agrario 1,42 € reddito dominicale 10,66 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. 156244 in atti dal 21/11/2001 (n. 4210.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14.680,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.618,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.675,30
Data della valutazione:	07/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I TERRENI identificati al Catasto Terreni del Comune di COLLE BRIANZA Sezione NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488 e PARTICELLE 1489 e 1491, come riscontrabile dalle immagini satellitari allegate e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, RISULTANO NON ACCESSIBILI E NON RAGGIUNGIBILI sia a piedi che in macchina trattandosi di PORZIONI DI BOSCO IN MEZZO AD ALTRE PROPRIETÀ prive di un sentiero comune di accesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/06/2014 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 890 di repertorio, iscritta il 10/07/2014 a Lecco ai nn. 7489/1076, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 198.953,63.

Importo capitale: Euro 154.588,92.

Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Landolfo Maria in data 13.01.2022 e aggiornata in data 05.05.2022.

ipoteca conc.amministrativa/riscossione, stipulata il 04/05/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1038/13418 di repertorio, iscritta il 07/05/2018 a Lecco ai nn. 6005/843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 398.609,34.

Importo capitale: Euro 199.304,67.

La formalità è riferita solamente a Terreni C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA

1489 e PARTICELLA 1491.

Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Landolfo Maria in data 13.01.2022 e aggiornata in data 05.05.2022.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2008 di repertorio, trascritta il 13/01/2022 a Lecco ai nn. 316/241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i confini dei terreni in oggetto sono riportati nell'atto di provenienza allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Cessione di quota e Divisione immobiliare (dal 15/04/1992), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di Notaio PANZERI FRANCO ai nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965.

Cessione di quota e Divisione immobiliare LOTTO E) assegnato al condividente *** DATO OSCURATO *** che accetta: 1) In Comune di COLLE BRIANZA, sezione censuaria NAVA:

A) Appezamento di TERRENO, distinto nel vigente catasto terreni, come da certificato catastale e giusta tipo di frazionamento numero 4210 del 25.10.1991, con il MAPPALE 1491 (già mapp. 438/a) bosco ceduo II Ett. 0.68.80. CONFINI: da nord-est in senso orario, mappali 1492, 1489, roggia e mappale 1493. ACCESSO E SCARICO: COME IN FATTO E DIRITTO ALLA DATA ODIERNA.

B) Appezamento di TERRENO, distinto nel vigente catasto terreni, come da certificato catastale e giusta tipo di frazionamento numero 4211 del 25.10.1991, con il MAPPALE 1489 (già mapp. 437/a) bosco ceduo II Ett. 0.65.00. CONFINI: da nord-est in senso orario, mappali 1490, 436, roggia e mappale 1491. ACCESSO E SCARICO: SI HANNO COME IN FATTO E DIRITTO ALLA DATA ODIERNA.

C) Appezamento di TERRENO, distinto nel vigente catasto terreni, come da certificato catastale e giusta tipo di frazionamento numero 4211 del 25.10.1991, con il MAPPALE 1488 (già mapp. 792/b) bosco ceduo I Ett. 0.13.00. CONFINI in corpo: da nord in senso orario, mappali 1487, 1476, 795/b, 796, 2/a, e 193. ACCESSO E SCARICO: SI HANNO COME IN FATTO E DIRITTO ALLA DATA ODIERNA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Area interessata da ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - ZA_Bos. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA - Piano delle Regole - Art. 17 N.T.A.: Il Piano delle Regole identifica come "Zone agricole boschive - ZA_Bos", nelle tavole di progetto PdR1 e PdR2 "Disciplina d'uso del suolo" in scala 1:2.000 e 1:5.000, le aree boscate ovvero gli ambiti di valorizzazione definiti dall'art. 42 della l.r. 31/08 e successive modifiche. Gli interventi sono finalizzati alla regolare gestione forestale ai sensi degli artt. 47 e 48 L.R. 31/08. In tali zone sono vietate le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.

Il titolo è riferito solamente al Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Area interessata da ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - ZA_Bos. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA - Piano delle Regole - Art. 17 N.T.A.: Il Piano delle Regole identifica come "Zone agricole boschive - ZA_Bos", nelle tavole di progetto PdR1 e PdR2 "Disciplina d'uso del suolo" in scala 1:2.000 e 1:5.000, le aree boscate ovvero gli ambiti di valorizzazione definiti dall'art. 42 della l.r. 31/08 e successive modifiche. Gli interventi sono finalizzati alla regolare gestione forestale ai sensi degli artt. 47 e 48 L.R. 31/08. In tali zone sono vietate le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.

Zona: Area interessata da ambito di salvaguardia delle captazioni ad uso idro-potabile (Art. 19.8 N.T.A.), Area interessata da classe di fattibilità geologica 4, Area all'interno dell'AREA DI DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE - D.P.A. ELETTRORODOTTI (Art. 22 N.T.A.), Area interessata da ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - ZA_Bos (Art. 17 N.T.A.) e Area interessata da ambiti ad elevata naturalità (Art. 18 N.T.A.).

Il titolo è riferito solamente al Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1489

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Area interessata da ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - ZA_Bos. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di COLLE BRIANZA - Piano delle Regole - Art. 17 N.T.A.: Il Piano delle Regole identifica come "Zone agricole boschive - ZA_Bos", nelle tavole di progetto PdR1 e PdR2 "Disciplina d'uso del suolo" in scala 1:2.000 e 1:5.000, le aree boscate ovvero gli ambiti di valorizzazione definiti dall'art. 42 della l.r. 31/08 e successive modifiche. Gli interventi sono finalizzati alla regolare gestione forestale ai sensi degli artt. 47 e 48 L.R. 31/08. In tali zone sono vietate le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.

Zona: Area interessata da classe di fattibilità geologica 4, Area all'interno dell'AREA DI DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE - D.P.A. ELETTRORODOTTI (Art. 22 N.T.A.), Area interessata da ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - ZA_Bos (Art. 17 N.T.A.) e Area interessata da ambiti ad elevata naturalità (Art. 18 N.T.A.).

Il titolo è riferito solamente al Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA

1491

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' necessario aggiornare gli Intestati catastali in quanto a seguito della Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965 *** DATO OSCURATO *** ha la quota di 1/1 di Piena Proprietà dei terreni C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLE 1488, 1489 e 1491 (vedi allegati).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Foglio di Osservazioni
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Foglio di Osservazioni (onorario del tecnico incaricato): €200,00

Questa situazione è riferita solamente a Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLLE BRIANZA TERRENI BOSCHIVI DI CUI AL PUNTO A

Terreni boschivi a COLLE BRIANZA, della superficie commerciale di **14.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In merito ai TERRENI identificati al Catasto Terreni del Comune di COLLE BRIANZA Sezione NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488 e PARTICELLE 1489 e 1491 si allegano le seguenti precisazioni:

- Le suddette Particelle nelle visure storiche per immobile sono identificate catastalmente come BOSCO CEDUO con una superficie catastale di 1.300 mq della Part. 1488, di 6.500 mq della Part. 1489 e di 6.880 mq della Part. 1491 (vedi allegati);

- I suddetti terreni sono classificate nel PGT del Comune di Colle Brianza come Area interessata da ZONE AGRICOLE BOSCHIVE - ZA_Bos e in particolare le Particelle 1489 e 1491 sono all'interno dell'AREA DI DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE - D.P.A. ELETTRODOTTI (vedi 7.2 Situazione urbanistica e allegati);

- nell'atto di provenienza, Cessione di quota e Divisione immobiliare a firma del Notaio PANZERI FRANCO del 15.04.1992 nn. 82623/14424 di repertorio, trascritto il 08/05/1992 a Lecco ai nn. 5228/3965, non viene specificato l'accesso e scarico dei suddetti appezzamenti di terreno (l'atto riporta unicamente la descrizione "accesso e scarico: come in fatto e diritto alla data odierna");

- i suddetti TERRENI, come riscontrabile dalle immagini satellitari allegate e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, RISULTANO NON ACCESSIBILI E NON RAGGIUNGIBILI sia a piedi che in macchina trattandosi di PORZIONI DI BOSCO IN MEZZO AD ALTRE

PROPRIETÀ prive di un sentiero comune di accesso.

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI dei terreni della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco che per i TERRENI CLASSIFICATI BOSCO CEDUO nel Comune di Colle Brianza prevede un VALORE MEDIO di €1,35 al metro quadrato che si riferisce al terreno nudo, mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1488 (catasto terreni), sezione urbana NAVA, qualità/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1300, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 2,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. LC0097291 in atti dal 17/05/2011 F.O. 81956/11 (n. 4211.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 1489 (catasto terreni), sezione urbana NAVA, qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6500, reddito agrario 1,34 € reddito dominicale 10,07 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. 156237 in atti dal 21/11/2001 (n. 4210.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata
- foglio 9 particella 1491 (catasto terreni), sezione urbana NAVA, qualità/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 6880, reddito agrario 1,42 € reddito dominicale 10,66 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 25/10/1991 Pratica n. 156244 in atti dal 21/11/2001 (n. 4210.1/1991)
Vedi visura storica per immobile allegata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

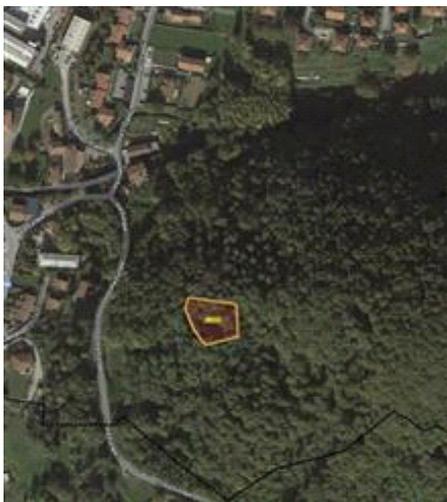


Immagine satellitare del terreno sito a COLLE BRIANZA identificato catastalmente al C.T. Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488



ESTRATTO MAPPA Comune di COLLE BRIANZA/A Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488

- i suddetti TERRENI, come riscontrabile dalle immagini satellitari allegate e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, RISULTANO NON ACCESSIBILI E NON RAGGIUNGIBILI sia a piedi che in macchina trattandosi di PORZIONI DI BOSCO IN MEZZO AD ALTRE PROPRIETÀ prive di un sentiero comune di accesso.

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI dei terreni della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco che per i TERRENI CLASSIFICATI BOSCO CEDUO nel Comune di Colle Brianza prevede un VALORE MEDIO di €1,35 al metro quadrato che si riferisce al terreno nudo, mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488 (rif. superficie catastale)	1.300,00	x 100 %	= 1.300,00
Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1489 (rif. superficie catastale)	6.500,00	x 100 %	= 6.500,00
Terreno C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1491 (rif. superficie catastale)	6.880,00	x 100 %	= 6.880,00
Totale:	14.680,00		14.680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **19.818,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.818,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.818,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In merito alla valutazione dei terreni (C.T. COLLE BRIANZA Sez. NAVA Foglio 9 PARTICELLA 1488 e PARTICELLE 1489 e 1491) si precisa che i suddetti TERRENI, come riscontrabile dalle immagini satellitari allegate e come descritto nel verbale del sopralluogo del 05.07.2022, RISULTANO NON

ACCESSIBILI E NON RAGGIUNGIBILI sia a piedi che in macchina trattandosi di PORZIONI DI BOSCO IN MEZZO AD ALTRE PROPRIETÀ prive di un sentiero comune di accesso.

Per la determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento alla TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI dei terreni della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco che per i TERRENI CLASSIFICATI BOSCO CEDUO nel Comune di Colle Brianza prevede un VALORE MEDIO di €1,35 al metro quadrato che si riferisce al terreno nudo, mentre il soprassuolo deve essere valutato a parte.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni boschivi	14.680,00	0,00	19.818,00	19.818,00
				19.818,00 €	19.818,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 19.618,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.942,70**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.675,30**

data 07/12/2022

il tecnico incaricato
Architetto ISA GIANNETTI