



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 133/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FALLIMENTO EDILSCAVI S.A.S. DI ANTONIETTI MARCO & C.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
AVV. MICHAELA LICINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Davide Fumagalli**

CF:FMGDVD87H13B729S  
con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B  
telefono: 0341504975  
email: geom.dfumagalli@gmail.com  
PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2022

## LOTTO 2

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

**A** **TERRENI EDIFICABILI E NON EDIFICABILI** a COSTA MASNAGA VIA ITALIA SC, della superficie commerciale di **10.734,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1944 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 21, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP.1942-1943-1945-1946
- foglio 3 particella 1945 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 717, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP.1944-1943-1942-1886-1946
- foglio 3 particella 1946 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 6014, reddito agrario 17,08 €, reddito dominicale 18,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1948-1947-1942-1944-1945-1886-903-1756-1757-STRADA-MAPP. 673-670
- foglio 3 particella 1948 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 5, superficie 1968, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 4,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 1952-1955-1953-1949-1946-670
- foglio 3 particella 1952 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 1, superficie 371, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 1116-1117-325-1951-1955-1948
- foglio 3 particella 670 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 590, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP.SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 1948-1946-673
- foglio 3 particella 673 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 2, superficie 310, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1512 - SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 670-1946-STRADA-1453-185
- foglio 3 particella 1757 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 320, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1946-1969-STRADA-MAPP. 1946
- foglio 3 particella 1943 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 39, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1942-1886-1945-1944
- foglio 3 particella 1955 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 384 mq, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:MAPP. 1948-1952-1954-1953

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 10.734,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 480.000,00            |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 432.000,00            |
| Data della valutazione:  | 17/01/2024               |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2010 ai nn. 13286/3300 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 2.800.000,00.

Importo capitale: 1.400.000,00

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

pignoramento, trascritta il 27/10/2022 a COMO ai nn. 31952/22734, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCritto ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO

DI COMO.

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>€. 0,00</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> |

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/12/2008), con atto stipulato il 01/12/2008 a firma di NOTAIO PERONESE FRANCESCO ai nn. 157640/33797 di repertorio, trascritto il 12/12/2008 a COMO ai nn. 38157/24303

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/03/2001 fino al 01/12/2008), registrato il 05/03/2001 a MILANO ai nn. 8632/98, trascritto il 13/11/2002 a COMO ai nn. 29733/19129

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

IL COMPLESSO OVE UBICATI I BENI RIENTRA NEL PIANO DI RECUPERO DENOMINATO LOCALITA' VERANA. PIANO DI RECUPERO APPROVATO E INSERITO IN GAZZETTA UFFICIALE - COMUNE DI COSTA MASNAGA. IL PIANO PREVEDEVA LA REALIZZAZIONE DI PIU' PALAZZINE. PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PRG APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 29/09/2008.

AD OGGI, L'UNICO CORPO DI FABBRICA REALIZZATO E' LA PALAZZINA "EDIFICIO A".

LE P.E. INDICATE SONO IN RIFERIMENTO AI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE, APPARTAMENTO E BOX DI CUI AL LOTTO 1 EDIFICIO "A" MA RIGUARDANO ANCHE L'AREA DI CUI AI TERRENI DEL PRESENTE LOTTO; IN COMUNE SONO PRESENTI ALTRE P.E. CHE TRATTANO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. AD USO CONOSCITIVO LE P.E. INDIVIDUATE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SONO: P.E. N. 38/2010 PROT. 6597 DEL 08/06/2010; P.E. N. 13/2013 PROT. 6308 DEL 06/07/2013 (VARIANTE DIA 38/2010) E, P.E. 11/2018 DEL 07/05/2018 PER COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALLE DIA 38/2010 E DIA 13/2013.

SONO PRESENTI NUMERO DUE CONVENZIONI, UNA DEL 01/12/2008 ATTO REP. 157639/33796 NOTAIO DOTT. PERONESE TRA IL PRECEDENTE PPROP. E IL COMUNE; UNA SUCCESSIVA DEL 16/01/2019 REP. 56576/26877 NOTAIO DOTT. CHRISTIAN NESSI PER MODIFICA TERMINI ART.3 PREC. CONVENZIONE PER GLI ADEMPIMENTI IN CUI SI PROROGAVANO I TERMINI PER LE OPERE DI CONVENZIONE AL 19/10/2020.

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE, COME DA LETTERA DEL COMUNE PROT. 391 DEL 16/01/2019 INCA CHE SONO STATE ADEMPIUTE PER IL 90% E CHE IL RESTANTE 10% E' STATO RISCATTATO DALLA POLIZZA FIDEJUSSORIA. SI INDICA ALTRESI' CHE SI APPROVAVA IL COLLAUDO PARZIALE TECNICO-AMMINISTRATIVO DELLE OPERE DA PARTE DELLA GIUNTA COMUNALE PER IL 90% ADEMPIUTE.

A SEGUITO DI COMUNICAZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI COSTA MASNAGA DEL 02/10/2023 PROT. 6344 DEL 02/10/2023 IL COMUNE INDICA E SI RIPORTA:

"1. LA CONVENZIONE URBANISTICA INERENTE IL PIANO DI RECUPERO 1 C.NA VERANA, SOTTOSCRITTA CON ATTO NOTARILE IN DATA 01.12.2008 REP. 157639/33796 E' STATA SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA ALL'ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E ALL'ART. 17 - MANUTENZIONE E COSNEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE MEDIANTE ULTERIORE ROGITO NOTARILE IN DATA 16/01/2019 REO. 56576/26877 IL QUALE HA POSTICIPATO I TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI CONVE3NZIONALI E, IN PARTICOLARE, PER L'ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ALLA DATA DEL 19/10/2020 E IL TERMINE DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE AL 19/10/2021. ALLA LUCE DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE INTERVENUTE SUCCESSIVAMENTE E, IN PARTICOLA VISTA LE LEGGE N. 120 DEL 2020 DEL 11/09/2020 ART. 10 C.4BIS E LA LEGGE N. 14/2023 DEL 24/02/2023 ART. 10 C.11-DECIES, IL TERMINE DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E' PROROGATO AL 19/10/2026 MENTRE IL TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI E' PROROGATO AL 19/10/2025.

2. ALTRESI', L'ART. 13.7 DEL NTA DI PGT VIGENTE STABILISCE CHE "...I COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE E RESIDENZIALE, IN FASE DI ATTUAZIONE, I PIANI DI LOTTIZZAZIONE E I PIANI DI RECUPERO, NONCHE' I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI, PER I QUALI E' ANCORA IN ESSERE LA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA CON IL COMUNE DI COSTA MASNAGA, MANTERRANNO I VOLUMI E GLI INDICI EDIFICATORI PREVISTI NELL'AMBITO DELLA PROGETTAZIONE ATTUATIVA E DELLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA, SINO ALLO SCADERE DEL TERMINE DI 10 ANNI DI DURATA DELLA MEDESIMA E/O DI TERMINI SUPERIORI PER EVENTUALI PROROGHE DOVUTE PER LEGGE, NONCHE' ALL'AVVENUTA REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DELLE OPERE PUBBLICHE, PREVIO COLLAUDO DA PARTE DELL'ENTE. ALLA SCADERE DEL TERMINE DI EFFICACIA INDICATO IN CONVENZIONE AGLI STESSI PIANI SI APPLICHERA' LA DISCIPLINA DEL COMPARTO OMOGENO DI APPARTENENZA INDIVIDUATA DAL PIANO DELLE REGOLE."

PERTANTO AI SENSI DELL'ARTICOLO DI PIANO SOPRACITATO, SINO ALLO SCADERE DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA, SONO IN VIGORE OBBLIGHI, VINCOLI, VOLUMI E INDICI EDIFICATORI PREVISTI NELLA STESSA. "

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

DIA N. **DIA 63/2009** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE AL PDR P.R. 1 VERANA, presentata il 26/09/2009 con il n. 10116 di protocollo, agibilità del 04/02/2014 con il n. 1104 di protocollo.

EDIFICIO A

SUPER DIA N. **DIA 14/2013 (C.D. SUPER DIA)**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE ALLA DIA 63/2009 - COMPLESSO EDIFICIO A, presentata il 06/07/2013 con il n. 6309 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I MAPPALI EDIFICABILI RISULTANO ESSERE IL MAPP. 1945 E PARTE DEL MAPPALE 1946.

Per il mappale 1945 il volume edificabile è di circa 1.600 mc e per il mappale 1946, su parte del mappale, il volume edificabile è di circa 1.100,00 mc.

Il tutto da verificare e controllare col Comune in quanto si dovranno effettuare dei precisi e corretti calcoli planivolumetrici per controllare l'esatta quantità di metri cubi a disposizione complessivi in base al fabbricato edificato ed a quanto da edificare. Il tutto per rispettare quanto previsto e autorizzato nel PDR VERANA.

Si potranno edificare unità residenziali.

Si dovranno altresì verificare le tavole comunali per individuare la posizione dei beni da costruire secondo quanto già approvato dal Comune.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non stati eseguiti altri due corpi di fabbrica di cui al PDR convenzionato. e' stato realizzato esclusivamente il corpo edificio A.

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

Costi di regolarizzazione:

- NON STIMABILI, SI VEDA METODO DI STIMA

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5/8 MESI

Questa situazione è riferita solamente a porzioni di aree edificabili di cui al PDR.

LA NON CONFORMITA' E' DATA DAL FATTO CHE NON TUTTI I COMPARTI SONO STATI REALIZZATI. LA TEMPISTICA INDICATA E' PER LA PRESENTAZIONI DI PROGETTI DI ESECUZIONE COMPARTI COME DA PDR 1 VERANA. IL COMUNE CON COMUNICAZIONE PROT. 6344 DEL 02/10/2023 HA INDICATO CHE LE CONVENZIONI, A SEGUITO DI INTERVENUTE NORME LEGISLATIVE, SONO ANCORA VALIDI SINO AL 19/10/2026 E 19/10/2025. SI VEDA COMUNICAZIONE PEC ALLEGATA DEL COMUNE.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

BENI IN COSTA MASNAGA VIA ITALIA SC

## TERRENI EDIFICABILI E NON EDIFICABILI

DI CUI AL PUNTO A

**TERRENI EDIFICABILI E NON EDIFICABILI** a COSTA MASNAGA VIA ITALIA SC, della superficie commerciale di **10.734,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1944 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 21,

- reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP.1942-1943-1945-1946
- foglio 3 particella 1945 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 717, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP.1944-1943-1942-1886-1946
  - foglio 3 particella 1946 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 6014, reddito agrario 17,08 €, reddito dominicale 18,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1948-1947-1942-1944-1945-1886-903-1756-1757-STRADA-MAPP. 673-670
  - foglio 3 particella 1948 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 5, superficie 1968, reddito agrario 4,07 €, reddito dominicale 4,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 1952-1955-1953-1949-1946-670
  - foglio 3 particella 1952 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 1, superficie 371, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 1116-1117-325-1951-1955-1948
  - foglio 3 particella 670 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 590, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP.SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 1948-1946-673
  - foglio 3 particella 673 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 2, superficie 310, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1512 - SUPERSTRADA MILANO-LECCO, MAPP. 670-1946-STRADA-1453-185
  - foglio 3 particella 1757 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 320, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1946-1969-STRADA-MAPP. 1946
  - foglio 3 particella 1943 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR - 3, superficie 39, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 1942-1886-1945-1944
  - foglio 3 particella 1955 (catasto fabbricati), sezione urbana CEN, categoria F/1, consistenza 384 mq, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO:MAPP. 1948-1952-1954-1953

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I TERRENI EDIFICABILI SONO IL MAPPALE 1945 E IL MAPPALE 1946 (parte).

IL MAPPALE 1945 HA SUPERFICIE PARI A MQ. CATASTALI 717,00

IL MAPPALE 1946 HA SUPERFICIE PARI A MQ. CATASTALI 6.014,00

Per il mappale 1945 il volume edificabile è di circa 1.600 mc e per il mappale 1946, su parte del mappale, il volume edificabile è di circa 1.100,00 mc.

Il tutto da verificare e controllare col Comune in quanto si dovranno effettuare dei precisi e corretti calcoli planivolumetrici per controllare l'esatta quantità di metri cubi a disposizione complessivi in base al fabbricato edificato ed a quanto da edificare. Il tutto per rispettare quanto previsto e autorizzato nel PDR VERANA.

Si potranno edificare unità residenziali.

Si dovranno altresì verificare le tavole comunali per individuare la posizione dei beni da costruire secondo quanto già approvato dal Comune.

Trattasi di terreni in parte edificabili ed in parte no, terreni pianeggianti, semi pianeggianti e collinari. Si fa presente che su questi beni è presente un PDR per la realizzazione di numero tre fabbricati. Un fabbricato denominato EDIFICIO A è stato realizzato e completato, gli altri corpi di fabbrica non sono stati realizzati. Sono presenti convenzioni comunali indicate in perizia. Si rende noto che il comune, in riferimento alle convenzioni, ha indicato con lettera prot. 6344 del 02/10/2023:

"1. LA CONVENZIONE URBANISTICA INERENTE IL PIANO DI RECUPERO 1 C.NA VERANA, SOTTOSCRITTA CON ATTO NOTARILE IN DATA 01.12.2008 REP. 157639/33796 E' STATA SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA ALL'ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E ALL'ART. 17 - MANUTENZIONE E COSNEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE MEDIANTE ULTERIORE ROGITO NOTARILE IN DATA 16/01/2019 REO. 56576/26877 IL QUALE HA POSTICIPATO I TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI CONVE3NZIONALI E, IN PARTICOLARE, PER L'ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ALLA DATA DEL 19/10/2020 E IL TERMINE DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE AL 19/10/2021. ALLA LUCE DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE INTERVENUTE SUCCESSIVAMENTE E, IN PARTICOLA VISTA LE LEGGE N. 120 DEL 2020 DEL 11/09/2020 ART. 10 C.4BIS E LA LEGGE N. 14/2023 DEL 24/02/2023 ART. 10 C.11-DECIES, IL TERMINE DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E' PROROGATO AL 19/10/2026 MENTRE IL TERMINE PER GLI ADEMPIMENTI E' PROROGATO AL 19/10/2025.

2. ALTRESI', L'ART. 13.7 DEL NTA DI PGT VIGENTE STABILISCE CHE "...I COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE E RESIDENZIALE, IN FASE DI ATTUAZIONE, I PIANI DI LOTTIZZAZIONE E I PIANI DI RECUPERO, NONCHE' I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI, PER I QUALI E' ANCORA IN ESSERE LA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA CON IL COMUNE DI COSTA MASNAGA, MANTERRANNO I VOLUMI E GLI INDICI EDIFICATORI PREVISTI NELL'AMBITO DELLA PROGETTAZIONE ATTUATIVA E DELLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA, SINO ALLO SCADERE DEL TERMINE DI 10 ANNI DI DURATA DELLA MEDESIMA E/O DI TERMINI SUPERIORI PER EVENTUALI PROROGHE DOVUTE PER LEGGE, NONCHE' ALL'AVVENUTA REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DELLE OPERE PUBBLICHE, PREVIO COLLAUDO DA PARTE DELL'ENTE. ALLA SCADERE DEL TERMINE DI EFFICACIA INDICATO IN CONVENZIONE AGLI STESSI PIANI SI APPLICHERA' LA DISCIPLINA DEL COMPARTO OMOGENO DI APPARTENENZA INDIVIDUATA DAL PIANO DELLE REGOLE."

PERTANTO AI SENSI DELL'ARTICOLO DI PIANO SOPRACITATO, SINO ALLO SCADERE DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA, SONO IN VIGORE OBBLIGHI, VINCOLI, VOLUMI E INDICI EDIFICATORI PREVISTI NELLA STESSA. "

Per il dettaglio della esatta destinazione dei mappali indicati, si rimanda il tutto al CDU comune di Costa Masnaga.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|

|  |                  |   |       |   |                  |
|--|------------------|---|-------|---|------------------|
| SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI<br>TERRENI E DEL F/1 SECONDO<br>DATI METRICI CATASTALI. | 10.734,00        | x | 100 % | = | 10.734,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>10.734,00</b> |   |       |   | <b>10.734,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si utilizza il parametro a corpo. Dopo un'attenta riflessione e un attento studio dei dati a disposizione, considerando che il comune ha comunicato a mezzo di lettera prot. 6344 del 02/10/2023 la validità delle convenzioni a seguito di interventue leggi legislative e considerando che il piano PDR VERANA prevedeva la realizzazione di numero 3 palizzine di cui una realizzata e due da realizzarsi, valutata la capacità di piano approvata e quanto da eseguire per poter realizzare il comparto, considerando altresì la tipologia dell'area e considerata la posizione del bene, si reputa di assegnare un prezzo a corpo che tiene conto di tutte queste situazioni e che considera, il prezzo indicato, servitù, gravami, convenzioni notarili e qualsiasi altro gravame dovesse insorgere o derivare dall'acquisizione delle aree di cui al presente LOTTO 2.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **480.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 480.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 480.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di COSTA MASNAGA, agenzie: COSTA MASNAGA E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare COSTA MASNAGA

## 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  | TERRENI<br>EDIFICABILI | 10.734,00   | 0,00            | 480.000,00          | 480.000,00          |
|    | E NON<br>EDIFICABILI   |             |                 |                     |                     |
|    |                        |             |                 | <b>480.000,00 €</b> | <b>480.000,00 €</b> |

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 480.000,00**

**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: **€. 48.000,00**

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: **€. 432.000,00**