

**TRIBUNALE DI LECCO**

**FALL. N. 39/2021**



**a carico di**

**FEDRE' CORNICI S.N.C**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. DARIO COLASANTI**

**CURATORE DOTT. MARCO DE BORTOLI**

**BENI**

**COLLE BRIANZA**

## 1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**A-localizzazione: Comune di Colle Brianza - frazione Ravellino mappale 1218**



Orto – foto

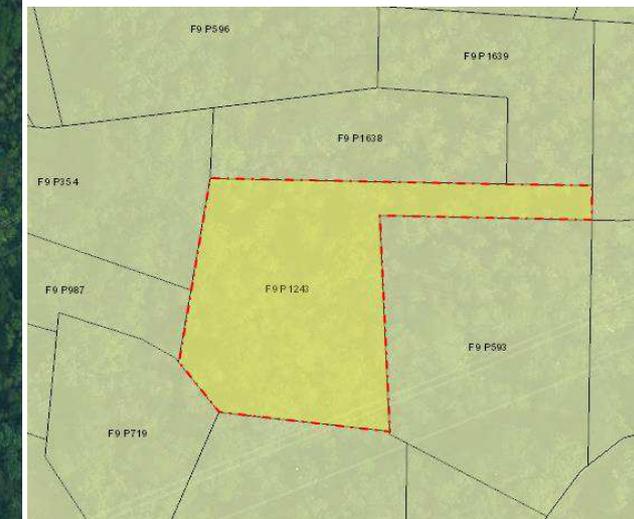


mappa

**B-localizzazione: Comune di Colle Brianza - frazione Ravellino mappale 1243**



Orto foto

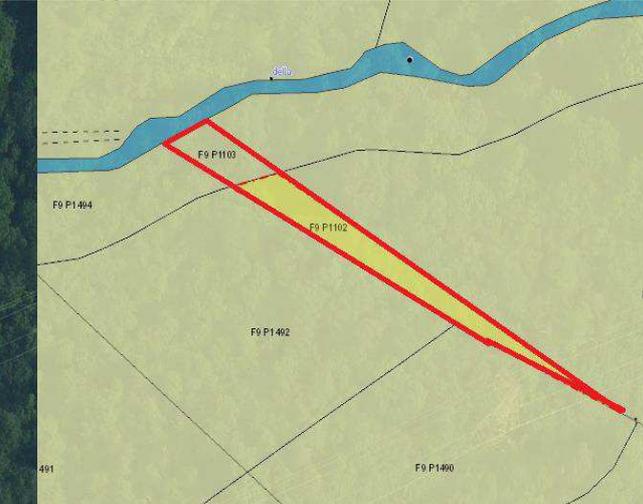


mappa

**C - localizzazione: Comune di Colle Brianza frazione Nava - mappali 1102-1103**



Orto foto



mappa

## Identificazione catastale

### Parte A – B

Comune di Colle Brianza – catasto terreni sezione di Ravellino

Fg. 9 mappale 1218 semin arbor cl. 2 ha 0.09.96 RD €. 4,12 RA €. 4,63

Fg. 9 mappale 1243 bosco ceduo cl. 2 ha 0.31.20 RD €. 4,83 RA €. 0,64

### Parte C

Comune di Colle Brianza – catasto terreni sezione di Nava

Fg. 9 mappale 1102 bosco ceduo cl. 2 ha 0.06.50 RD €. 1,01 RA €. 0,13

Fg. 9 mappale 1103 bosco ceduo cl. 3 ha 0.02.20 RD €. 0,23 RA €. 0,03

### Coerenze

Mappale 1218 : mappale 184 – 908 – 1220 – 1219 – 1636 – 1637

Mappale 1243 : mappale 354 – 1638 – 594 - 593 – 719 – 987

Mappali 1102 – 1103 : valletto , mappali 433 – 371 – 436 – 1490 – 1492 – 1494 e di nuovo valletto

## 2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Mappale 1218 : terreno agricolo posto a sinistra dalla strada principale che attraversa la frazione di Ravellino . Risulta posto in prossimità del bivio che porta al cimitero di Ravellino

Mappale 1243: bosco

Mappali 1102 – 1103: striscia di terreno a bosco

### Dati tecnici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate in Comune e alcune verifiche effettuate è pari a:

parte A- B

mappale 1218 mq 996

mappale 1243 mq. 3.120

Parte C

mappale 1102 mq. 650

mappale 1103 mq. 220

## 3- STATO DI POSSESSO

Parte A – B

[REDACTED]

Parte C

[REDACTED]

## 4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Nessuna

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

Trascrizione del 01 marzo 2022 ai nn. 1993/1572 relativa sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco il 30 novembre 2021 rep. n. 39/1

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

#### 4.3.1 Conformità Urbanistico – edilizia

Non soggetto

#### 4.3.2. conformità catastale

Non soggetto

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

non soggetto

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Trascrizione del 08 maggio 1992 ai nn. 5228/3965 relativa a compravendita e divisione atto Notaio Franco Panzeri di Olgiate Molgora in data 15 aprile 1992 rep n. 82.623/14424

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In forza di atti antecedenti il ventennio

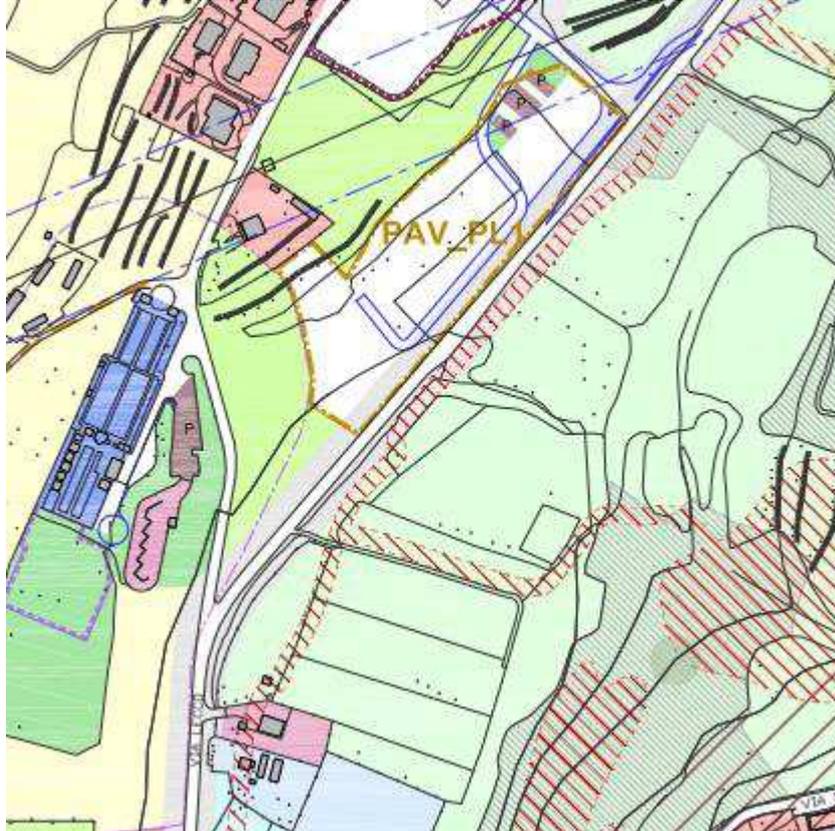
## 7- PRATICHE EDILIZIE/DESTINAZIONE URBANISTICA

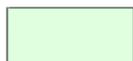
### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

Non soggetto

### 7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Comune di Colle Brianza – piano delle regole mappale 1218



 ZONE A PARCO AGRICOLO E DI SALVAGUARDIA DELL'ABITATO - Z\_PAS

mappale 1243 - mappale 1102 - 1103

boschivi

## 8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi: metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici e basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici); metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli

altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili).

### 8.3 quotazioni dei terreni

Banca dati agenzia delle Entrate - quotazioni medie

Regione agraria n. 4

Bosco ceduo € 1,35/mq

Seminativo arborato € 8,10/mq

Terreni in vendita a coltivazione € 12,00/15,00al mq.

### 8.2.3-definizione valore

#### parte A- B

mappale 1218	mq	996 x € 12,00	€ 11.952,00
mappale 1243	mq	3.120 x € 1,35	€ 4.212,00

**totale valore € 16.164,00**

#### Parte C

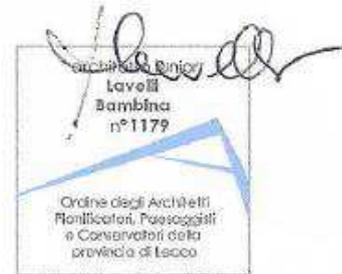
mappale 1102	mq.	650 x € 1,35 x 1/6	€ 146,25
--------------	-----	--------------------	----------

mappale 1103	mq.	220 x € 1,35 x 1/6	€ 49,50
--------------	-----	--------------------	---------

totale			€ 195,75
--------	--	--	----------

### considerazioni

Lo scrivente consiglia l'abbandono dei beni di cui alla parte C per l'esiguo valore e l'impossibilità di commerciabilità dei beni se non a fronte di frazionamenti il cui costo andrebbe abbondantemente superare la quota di comproprietà in capo alla [REDACTED]



Lecco, 29 luglio 2022