

TRIBUNALE DI LECCO

FALLIMENTO RG. 16/2021



a carico di

SOCIETA' AGRICOLA BONANOMI LUCIANO S.A.S. DI BONANOMI

GIUDICE DELEGATO DOTT. DARIO COLASANTI

CURATORE DOTT. MARCO DE BORTOLI

ELABORATO PERITALE

1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione

Comune di Paderno d'Adda strada consorziale delle Liviere



Orto – foto

mappa

Descrizione generale

Il Comune di Paderno d'Adda si trova al limite orientale della Brianza lecchese, lambita da un lato dal fiume Adda a confine con il territorio bergamasco, mentre dall'altro lato confina con la provincia di Monza - Brianza. Il territorio di Paderno d'Adda è all'interno del Parco Adda Nord. Territorio morfologicamente pianeggiante con presenza diffusa di aree a verde e terreni coltivati. Il territorio è inoltre caratterizzato da cascine agricole d'epoca remota a testimonianza della vocazione agricola della zona

Descrizione

Nella zona interna in direzione da una parte verso il fiume Adda e dall'altra verso il territorio di Verderio

Accesso

Da strada campestre delle Liviere che si presenta sterrata

Identificazione catastale

Comune di Paderno d'Adda

Fg. 9 mappale 319 semin arbor cl. 2 ha 0.84.90 RD €. 48,23 **RA €.** 35,08

Fg. 9 mappale 1687 semin arbor cl. 2 ha 0.13.60 RD €. 7,73 **RA €.** 5,62

Fg. 9 mappale 1686 semin arbor cl. 2 ha 0.13.55 RD €. 7,70 **RA €.** 5,60

Fg. 9 mappale 1685 semin arbor cl. 2 ha 0.13.55 RD €. 7,70 **RA €.** 5,60

Coerenze in blocco: mappali 317 - 747 – 528 – 2635 – 2634 – 2639 – 2636 – 1922 - 327

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Terreni limitrofi alla strada sterrata, morfologicamente pianeggianti, ora in stato di abbandono in parte delimitati con la presenza di un cancello d'ingresso

dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a :

mappale 319 mq. 8.490

mappale 1687 mq. 1.360

mappale 1686 mq. 1.355

mappale 1685 mq. 1.355

totale superficie terreno mq. 12.560

3- STATO DI POSSESSO

Bonanomi [redacted] proprietà per 1/9

Bonanomi [redacted] proprietà per 1/9

Bonanomi [redacted] proprietà per 1/9

Magnani [redacted] proprietà per 6/9

Il terreno risulta non coltivato

4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Trascrizione del 23 dicembre 2008 ai nn. 20857/13522 atto di costituzione di vincolo a rogito Notaio Alippi Amalia di Mandello del Lario in data 17 dicembre 2008 rep. n. 3632/2008 a favore del Comune di Paderno d'Adda a carico di Bonanomi [redacted]

[redacted] Bonanomi [redacted] Bonanomi [redacted]
[redacted] Magnani [redacted]

Il vincolo grava sui mappali 319, 1685, 1686, 1687, in forza di Permesso a Costruire prot. 2621, pratica edilizia n. 11/2008 relativa alla costruzione di abitazione ed edificio destinato ricovero attrezzature agricole sui mappali 1686 – 1687

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

Iscrizione volontaria del 3 marzo 2015 ai nn. 2339/294 per l'importo complessivo di €. 187.000,00 in forza di concessione di mutuo fondiario della durata di anni 12, atto Notaio Laura Mutti di Merate in data 23 febbraio 2015 rep. n. 15047/8892, a favore Banca Popolare di Sondrio società coop per azioni sede Sondrio – codice fiscale 00053810149 a carico di Bonanomi [redacted]
Bonanomi [redacted] Bonanomi [redacted] Magnani [redacted] Importo capitale €. 110.000,00 Beni colpiti: Comune di Paderno d'Adda fg. 9 mappali 319 – 1685 – 1686 – 1687.

Trascrizione del 21 ottobre 2021 ai nn. 16800/12324 relativa a sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Lecco in data 25 ottobre 2020 rep. n. 20

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 05 gennaio 2011 ai nn. 165/104 relativa ad accettazione di eredità atto Notaio Mutti Laura di Merate in data 20 dicembre 2010 rep. n. 8884/5379

Trascrizione del 01 settembre 2010 ai nn. 13238/8581 relativa a denuncia di successione presentata all'Ufficio di Registro di Merate il 16 dicembre 2008 rep. n. 13/169 a carico di Bonanomi [redacted] deceduto [redacted] per la quota di 1/2 a favore di Bonanomi [redacted] per 2/18, Bonanomi [redacted] per 2/18, Bonanomi [redacted] per 2/18, Magnani [redacted] proprietà per 3/18

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Trascrizione del 7 maggio 1996 ai nn. 4711/3352 relativa a compravendita mappale 319 in forza di atto Notaio Franco Panzeri di Merate in data 17 aprile 1996 rep. n. 106719/19153

Trascrizione del 22 aprile 1993 ai nn. 3671/2761 relativa a compravendita dei mappali 1685 – 1686 – 1687 in forza di atto Notaio Bosisio di Merate in data 26 marzo 1993 rep. n. 130833/40385

7- DESTINAZIONE URBANISTICA/ PRATICHE EDILIZIE

7.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

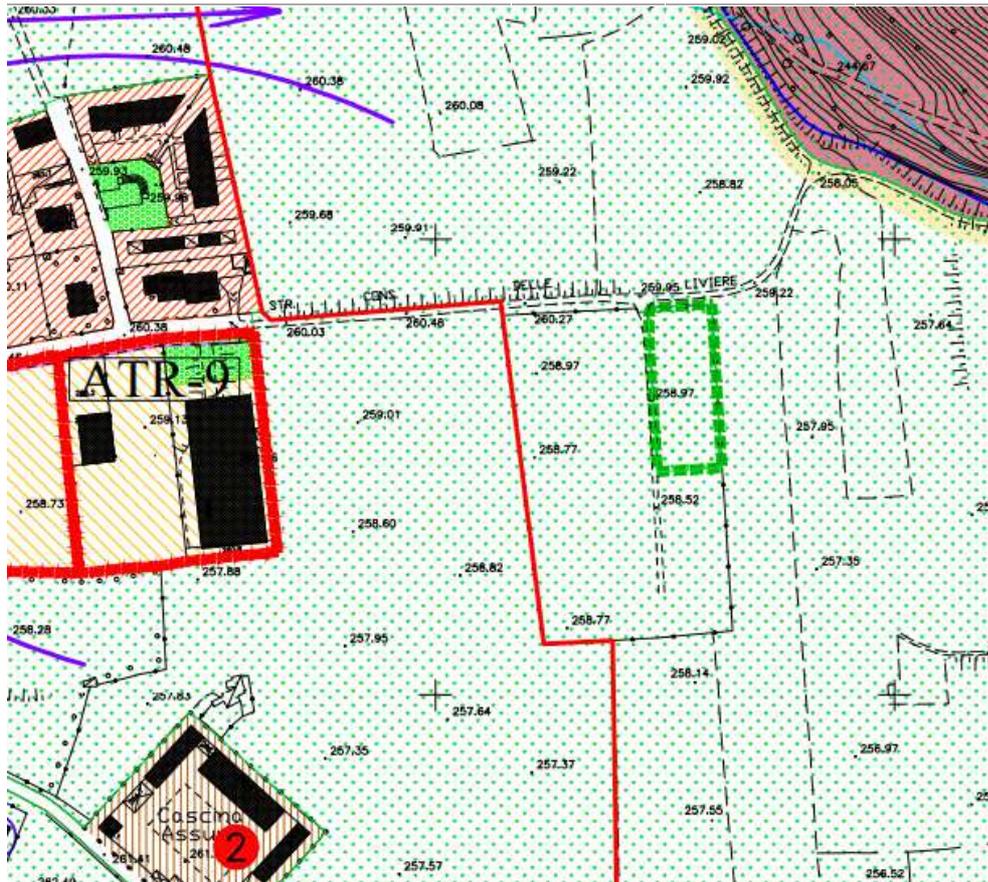
DA PGT IN VIGORE NEL COMUNE DI PADERNO D'ADDA



**AREE DESTINATE ALLE CULTURE AGRICOLE
E BOSCHIVE DI INTERESSA AMBIENTALE**



AREE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE AGRICOLE



7.2 PRATICHE EDILIZIE

P.C n. 11/2008 prot. 2621 per costruzione di abitazione ed edificio destinato a ricovero attrezzature agricole su area ai mappali 1686 – 1687

8 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA

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

8.1.1 criterio di stima

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi perché possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, poiché è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

8.1.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

Agenzie immobiliari operanti in zona: risultano 5 terreni in vendita nel territorio del Comune di Paderno d'Adda

Via Gasparotto terreno agricolo mq. 10.000 prezzo di vendita €. 65.000,00

Strada Fornace terreno agricolo mq. 2580 prezzo di vendita €. 29.000,00

Strada fornace terreno agricolo mq. 4.150 prezzo di vendita €. 45.000,00

Prezzo medio di vendita €. 10,00/mq

8.2- definizione superfice commerciale/appl. coeff/ valore

Quota intera

mappale 319 - 1687 - 1686 - 1685

mq. 12.560 x €. . 10,00

€. 125.600,00

così ripartita

Bonanomi [redacted] quota 1/9

€. 13.955,50

Bonanomi [redacted] quota di 1/9

€. 13.955,50

Bonanomi [redacted] quota di 1/9

€. 13.955,50

Magnani [redacted] quota di 6/9

€. 83.733,50

Lecco, 17 dicembre 2021

il perito



