



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

10/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Dario Colasanti

CURATORE:

avv. Isa Corti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Claudio Paglia

CF:PGLCLD93B07F133A

con studio in MISSAGLIA (LC) Via delle Suffragette 3

telefono: 0399241101

fax: 0399240473

email: claudio.paglia@aristudio.it

PEC: claudio.paglia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 10/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ROBBiate Via Sant'Elena SNC, della superficie commerciale di **2.040,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo sito in adiacenza a Via Sant'Elena.

N.B.: sul lato nord è presente strada campestre a servizio dei terreni di proprietà di terzi situati ad est del mappale 5615. Il sedime della strada campestre è sul mappale 5615 di comproprietà parte debitrice.

La strada campestre, come si evince dalle aerofotografie storiche, è presente da immemore tempo; negli atti di provenienza non è stata menzionata alcuna servitù di passaggio esplicita sul mappale 5615 ma è stata indicata la dizione classica: "Quanto in contratto si intende venduto ed acquistato con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva, di ogni genere e denominazione, così e come spetta alla parte alienante in forza dei suoi titoli e del suo possesso, libero da affittanze e prelazioni agrarie."

Non è pertanto possibile verificare se vi sia una servitù costituita in atto.

L'acquirente del mappale 5615 dovrà tenere in considerazione che è presente una servitù di fatto insistente sulla porzione a nord del mappale che consente il passaggio di mezzi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5615 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 2040, reddito agrario 8,43 €, reddito dominicale 11,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2019 Pratica n. LC0051351 in atti dal 29/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 51351.1/2019)
Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: altro foglio catastale; mappale 2177, mappale 5441, mappale 2566, mappale 5614, altro foglio catastale.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pressochè pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: prato ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.040,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.046,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 3.439,10

trova:

Data di conclusione della relazione:

26/05/2025

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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 07/05/2024 a firma di TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 05/08/2024 a LECCO ai nn. 12545/9700, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

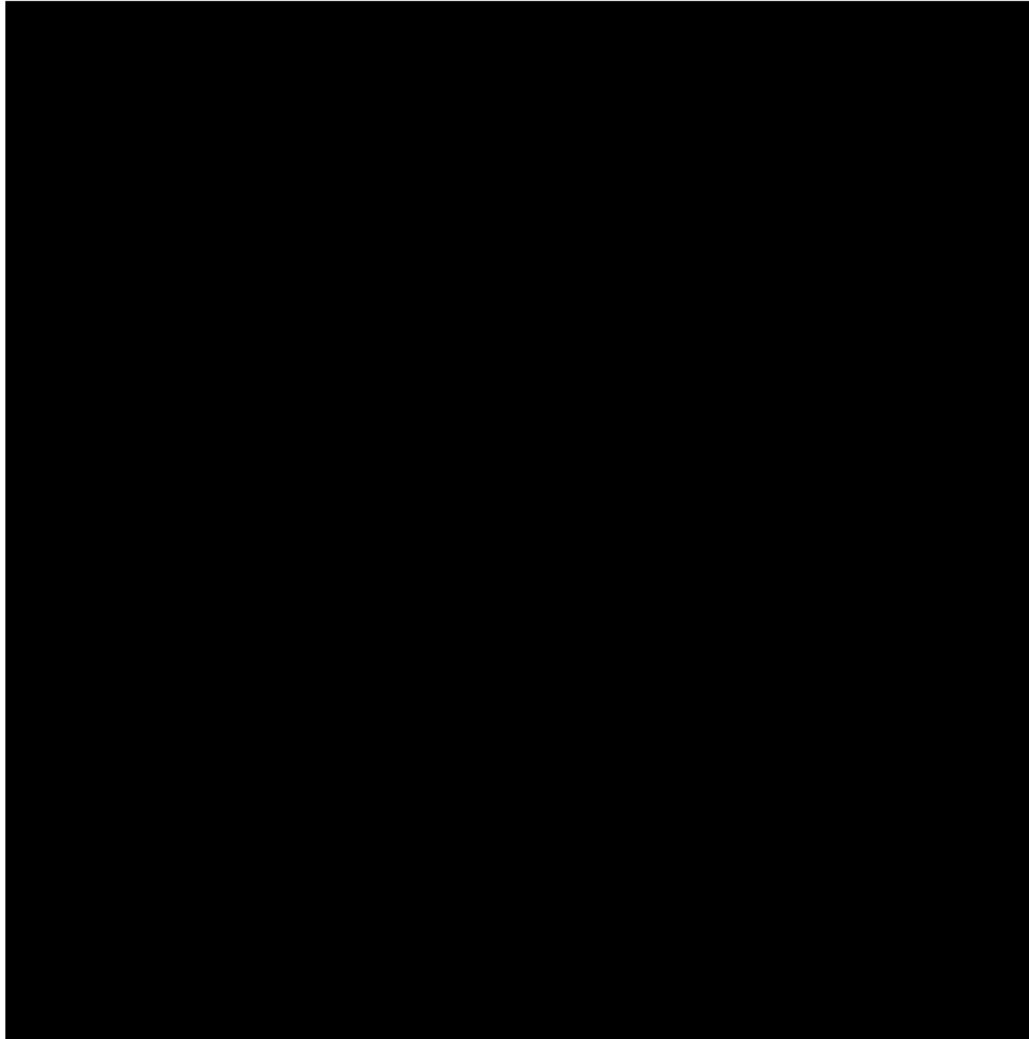
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/2019), con atto stipulato il 30/10/2019 a firma di Laura Mutti ai nn. 21509/12564 di repertorio, trascritto il 08/11/2019 a Lecco ai nn. 15879/11357.

Il bene è pervenuto dai signori:



(Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Merate il 16 luglio 2018 al n. 43553 vol. 88888/18 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 23 luglio 2018 ai n.ri 10057/7187, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio

2019 ai nn. 10743/7770) e Rinuncia ad eredità da parte del signor [REDACTED] con atto in data 13 dicembre 2016 n. 17522/10318 di rep. Notaio Laura MUTTI (reg. a Lecco il 16 dicembre 2016 al n. 11772 s.1t); - quanto alle quote di comproprietà in favore dei signori [REDACTED] in forza di successione legittima in morte al rispettivo coniuge e padre, signor [REDACTED] (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Monza il 5 ottobre 2018 al n. 1091 vol. 9990/18 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 20 dicembre 2018 ai n.ri 17197/12112, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio 2019 ai nn. 10744/7771); - quanto alle quote di comproprietà in favore dei signori [REDACTED] in forza di successione legittima in morte alla rispettiva sorella e zia, signora [REDACTED] e deceduta il 22 dicembre 2015 (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Como il giorno 8 novembre 2018 al n. 78847 vol. 88888/18 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 12 novembre 2018 ai n.ri 15015/10590, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio 2019 ai nn. 10745/7772); - quanto alle quote di comproprietà in favore del signor [REDACTED] in forza di successione legittima in morte alla madre signora [REDACTED] deceduta il 28 febbraio 2018 (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Merate il 5 ottobre 2018 al n. 58935 vol. 88888/18 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 8 ottobre 2018 ai n.ri 132111/9350, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio 2019 ai nn. 10746/7773); - quanto alle quote di comproprietà in favore dei signori [REDACTED] in forza di successione legittima in morte alla madre signora [REDACTED] e deceduta il 31 agosto 2018 (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Monza il 27 novembre 2018 al n. 94832 vol. 88888/18 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 28 novembre 2018 ai n.ri 15958/11204, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio 2019 ai nn. 10747/7774); - quanto alle quote di comproprietà in favore dei signori [REDACTED] in forza di successione legittima in morte alla madre signora [REDACTED] deceduta il 14 novembre 2018 (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Cinisello Balsamo il 28 dicembre 2018 al n. 504 vol. 9990/18 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 16 maggio 2019 ai n.ri 7211/5161, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio 2019 ai nn. 10748/7775); - quanto alle quote di comproprietà in favore dei signori [REDACTED] in forza di successione legittima in morte al rispettivo coniuge e padre, signor [REDACTED] e deceduto il 16 febbraio 2019 (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Merate il 24 maggio 2019 al n. 129143 vol. 88888/19 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 30 maggio 2019 ai n.ri 7911/5699, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio 2019 ai nn. 10749/7776); - quanto alle quote di comproprietà in favore dei signori [REDACTED] in forza di successione legittima in morte al rispettivo coniuge e madre, signora [REDACTED] ed ivi deceduta il 20 maggio 2019 (Dichiarazione di Successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Lecco in data 2 luglio 2019 al numero 191379 Volume 88888, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco in data 21 agosto 2019 ai nn. 12555/9114, Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Lecco il 19 luglio 2019 ai nn. 10750/7777).

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 vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2012, l'immobile ricade in zona AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBBIATE VIA SANT'ELENA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROBBIATE Via Sant'Elena SNC, della superficie commerciale di **2.040,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo sito in adiacenza a Via Sant'Elena.

N.B.: sul lato nord è presente strada campestre a servizio dei terreni di proprietà di terzi situati ad est del mappale 5615. Il sedime della strada campestre è sul mappale 5615 di comproprietà parte debitrice.

La strada campestre, come si evince dalle aerofotografie storiche, è presente da immemore tempo; negli atti di provenienza non è stata menzionata alcuna servitù di passaggio esplicita sul mappale 5615 ma è stata indicata la dizione classica: "Quanto in contratto si intende venduto ed acquistato con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva, di ogni genere e denominazione, così e come spetta alla parte alienante in forza dei suoi titoli e del suo possesso, libero da affittanze e prelazioni agrarie."

Non è pertanto possibile verificare se vi sia una servitù costituita in atto.

L'acquirente del mappale 5615 dovrà tenere in considerazione che è presente una servitù di fatto

insistente sulla porzione a nord del mappale che consente il passaggio di mezzi agricoli.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5615 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 2040, reddito agrario 8,43 €, reddito dominicale 11,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/07/2019 Pratica n. LC0051351 in atti dal 29/07/2019 presentato il 26/07/2019 (n. 51351.1/2019)
Coerenze: con riferimento all'estratto mappa da Nord in senso orario: altro foglio catastale; mappale 2177, mappale 5441, mappale 2566, mappale 5614, altro foglio catastale.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pressochè pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: prato ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Monza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevicchia e della Valle del Curone - fiume Adda.

SERVIZI

verde attrezzato	nella media	
supermercato	al di sotto della media	
spazi verde	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
municipio	nella media	
farmacie	nella media	
campo da calcio	nella media	
biblioteca	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 27,5 km	nella media	
autobus distante 600 m	nella media	
autostrada distante 17 km	nella media	
ferrovia distante 4 km	nella media	
superstrada distante 18 km	al di sotto della media	
tangenziale distante 10 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	2.040,00	x	100 %	=	2.040,00
Totale:	2.040,00				2.040,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Valore agricolo medio

Descrizione: Seminativo arborato - Sezione agraria n. 5

Indirizzo: Robbiate

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 87.000,00 pari a 8,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Paderno d'Adda - Strada Fornace (difficilmente raggiungibile)

Superfici principali e secondarie: 9310

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 6,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri desunti dalla visura catastale.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo mono comparativo diretto analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la destinazione urbanistica, la posizione e l'orografia del terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.040,00 x 7,00 = **14.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è effettuata in base alla consistenza dei beni espressa in metri quadri desunti dalla visura catastale.

L'importo del valore unitario di stima è stato calcolato con metodo mono comparativo diretto analizzando immobili simili e adeguando le caratteristiche specifiche degli immobili in relazione all'unità oggetto di stima.

In particolare è stata presa in considerazione la destinazione urbanistica, la posizione e l'orografia del terreno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco e Merate, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Robbiate, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ed inoltre: agenzie immobiliari online (www.casa.it, www.immobiliare.it e similari) e Rilevazione Prezzi del Mercato Immobiliare 2024 Città di Lecco e Provincia redatto da F.I.M.A.A.

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	2.040,00	0,00	14.280,00	4.760,00
				14.280,00 €	4.760,00 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 714,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la superficie del terreno, vista la destinazione urbanistica del terreno e vista

la conformazione, si ritiene non conveniente un'eventuale frazionamento per soddisfare le quote di proprietà.

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: **€. 4.046,00**

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: **€. 606,90**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.439,10**