
TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento
Oniria Immobiliare s.r.l. in liquidazione

N. Gen. Rep. **384/14**

Giudice Delegato **Dott.ssa Laura Irene Giraldi**
Curatore Fallimentare **Dott. Luca Greco**

ELABORATO PERITALE:

- **A)- INTEGRAZIONE** RELAZIONE DI STIMA RIF. PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 143/2012 Reg. Es. Imm. DEPOSITATA PRESSO TRIBUNALE DI LECCO;
- **B) - PERIZIA ESTIMATIVA** TERRENI IN COMUNE DI POSTALESIO (SO)

Tecnico incaricato: Arch. Silvia Isacco
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 820
C.F. SCCSLV70D41E507U- P.Iva 02872240136

con studio in Lecco (Lecco) corso martiri della liberazione
telefono: 0341291949
cellulare: 3389791597
email: silvia.isacco@gmail.com
silvia.isacco@archiworldpec.it

B - Beni in Postalesio (Sondrio) Via Bona
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tre terreni contigui, agricoli siti in Postalesio (So) Via Bona.

Superficie complessiva di circa mq **638**.

Intestati a Oniria Immobiliare s.r.l. con sede in Anzano Lombardo, identificati al catasto terreni:

- foglio 7 mappale 1208 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 246 mq, - reddito agrario: € 0,44; - reddito dominicale: € 0,57;

- foglio 7 mappale 1210 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 181 mq, - reddito agrario: € 0,93; - reddito dominicale: € 0,42;

- foglio 7 mappale 1212 qualità prato, classe 2, superficie catastale 211 mq, - reddito agrario: € 0,87; - reddito dominicale: € 0,93;

Coerenze da nord in senso orario: il corpo unico formato dai tre i mappali confina a nord con la strada comunale, il mappale 1212 a est confina con mappale 1181, a sud confinano con il mappale 1337, il mappale 1208 confina a ovest con il mappale 1086.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con assenza di parcheggi.

Servizi della zona: I servizi in generale sono appena sufficienti; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole/residenziali, i principali centri limitrofi sono Sondrio e Morbegno.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (45), superstrada (20).

3. STATO DI POSSESSO:

I terreni non risultano utilizzati.

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: **nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna**

4.2.2. Pignoramenti: **Nessuna**

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento del 28/01/2015- Registro Particolare 648
Registro Generale 799 Tribunale di Bergamo

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

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Tutti e tre i terreni di cui ai mappali 1208- 1210-1212 oggetto di perizia hanno subito lo stesso iter per quanto riguarda i passaggi di proprietà.

L'attuale proprietario è:

Oniria immobiliare s.r.l. dal 21/12/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Croce Federica Notaio in data 21/12/2010 ai nn. 11388.1/2010 registrato a Lecco in data 29/12/2010 al n. 3272.

6.2. Precedenti proprietari:

Uni Re s.p.a. dal 07/08/2009 al 21/12/2010 in forza di atto di compravendita a firma di Croce Federica Notaio in data 07/08/2009 ai nn. 8126.1/2009 registrato a Lecco in data 02/09/2009 al n. 1650.

Pro. Val srl dal 14/03/2008 al 07/08/2009 in forza di atto di compravendita a firma di Surace Francesco Notaio in data 14/03/2009 ai nn. 3284.1/2008 registrato a Sondrio in data 03/04/2008 al n. 189800.

Immobiliare A.M. srl dal 15/03/2002 al 14/03/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Ratti Antonio Notaio in data 15/03/2002 ai nn. 4255.1/2002 registrato a Chiavenna in data 04/04/2002 al n. 13144.

Tre. M. Commerciale s.r.l. dal 22/12/2001 al 15/03/2002 in forza di atto di compravendita a firma di Auletta Angelo Andrea Notaio in data 22/12/2001 ai nn. 34.1/2002 registrato a Delebio in data 02/01/2002 al n. 45109.

Smachetti Cristian dal 20/04/2000 al 22/12/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Surace Francesco Notaio in data 20/04/2000 ai nn. 4515.1/2000 registrato a Sondrio in data 30/05/2000 al n. 133872.

7. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

Descrizione **terreni** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di tre terreni contigui, agricoli siti in Postalesio (So) Via Bona.

Superficie complessiva di circa mq **638**.

Intestati a Oniria Immobiliare s.r.l. con sede in Anzano Lombardo, identificati al catasto terreni:
- foglio 7 mappale 1208 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 246 mq, - reddito agrario: € 0,44; - reddito dominicale: € 0,57;
- foglio 7 mappale 1210 qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 181 mq, - reddito agrario: € 0,93; - reddito dominicale: € 0,42;
- foglio 7 mappale 1212 qualità prato, classe 2, superficie catastale 211 mq, - reddito agrario: € 0,87; - reddito dominicale: € 0,93;

Coerenze da nord in senso orario: tutti e tre i mappali confinano a nord con la strada comunale (via Bona), il mappale 1212 a est confina con mappale 1181, tutti e tre i mappali confinano a sud con il mappale 1337, il mappale 1208 confina a ovest con il mappale 1086.

L'insieme dei tre mappali forma un terreno di forma quadrangolare avente orografia scoscesa.

Il lotto è accessibile a monte dalla strada comunale, presenta una vista aperta sul fondovalle, non ostacolata dalle recenti costruzioni (villino residenziale).

Attualmente non è presente alcun accesso al lotto dalla strada comunale.

Nessuna sistemazione agraria presente, non ci sono colture in atto.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: approvato in forza di delibera C.C. n° 03 del 20.02.2015; Pubblicato sul B.U.R.L. n. 20 DEL 13-05-2015; i terreni di cui ai mappali 1208 12010 1212 sono identificati nella zona "Ambito residenziale consolidato 2".

Norme tecniche di attuazione art. 15, indice di edificabilità 1mc/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	638,00	1,00	638,00
	Sup. reale lorda	638,00		638,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Analitico

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Sondrio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Postalesio, Agenzie immobiliari della zona ed osservatori del mercato.

A questo riguardo nella zona sono presenti alcuni terreni edificabili:

- terreno di fondovalle adiacente alla strada statale mq 1650, il prezzo richiesto è 23000,00 paria 139.39 €/mq;

- terreno in prossimità del centro paese, in collina con vista su fondovalle (quest'ultimo molto simile per tipologia al lotto in oggetto, superficie pari a 760 mq, richiesta 60.000 euro pari a 78,94 €/mq.

Considerando una media tra i valori presenti nella zona, si stima che il terreno in oggetto possa avere come valore unitario 110,00 euro/mq

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
agricolo	638,00	€ 110,00	€ 70.180,00
- Valore corpo:			€ 70.180,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 70.180,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 70.180,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	638,00	€ 70.180,00	€ 70.180,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

Non applicato

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 70.180,00

il perito
Arch. Silvia Isacco



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dalla salita di via Bona - limite terreno/strada comunale (albero sulla destra)



Vista limite terreno/strada comunale (cesata rossa)



Vista limite terreno/strada comunale - corrimano a destra



Vista limite terreno: strada comunale - cesata rossa



Vista terreno



Vista terreno (oltre cesata rossa)



Vista sul fondovalle e case vicine



Vista lungo il confine laterale e case vicine



Vista sul gruppo di case a monte



Vista sul gruppo di case a monte

Giudice Dott.ssa Laura Irene Giraldi
Curatore: Dott. Luca Greco
Perito: Arch. Silvia Isacco

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI
E CONSERVATORI DELLA
PROVINCIA DI LECCO

Silvia Isacco

Dott. Arch.
SILVIA ISACCO
n. 820