



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 22/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.

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

GIUDICE:  
DOTT. GIORGIO PREVITE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**p.ed. ind. ROSSANA RONCHETTI**

CF:RNCRSN69C65C933T  
con studio in CAPIAGO INTIMIANO (CO) via Brugnago 36  
telefono: 031462599  
email: rossanaronchetti@libero.it  
PEC: rossana.ronchetti@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **232,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terra e primo facente parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari oltre ad autorimessa, così suddiviso:

al piano terra: locali accessori e box oggetto della presente stima

al piano primo: appartamento oggetto della presente stima

**al piano secondo: appartamento non oggetto della presente stima.**

Il fabbricato si trova sulla strada comunale che collega il centro paese con la frazione Coslia, la costruzione nasce come fabbricato rurale nel 1983 che è stato in seguito sanato, essendo stato trasformato in edificio residenziale. Oltre ad essere stato oggetto di soprizzo per recupero di sottotetto che ha dato origine all'unità immobiliare al sub-702 che non è oggetto della presente stima.

L'area sul quale inisiste l'immobile è stata accatastata come bene comune non censibile alle sole u.i. ai sub. 1 (appartamento) e 2 (box), risulta quindi essere di esclusiva proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente stima.

Ciò rende necessaria la costituzione di una servitù di passo in favore dell'u.i. al mapp. 1249 sub. 702 posta al piano secondo, che diversamente non avrebbe possibilità di accesso.

Della proprietà fanno parte i terreni limitrofi identificati nei corpi che costituiscono il lotto 1 della presente stima, adibiti ad aree verdi, spazi di manovra e parcheggio e accesso carraio dalla via comunale.

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche edilizie, ad oggi non risulta conforme per quanto riguarda la distribuzione interna, sarà quindi necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria (vedi apposito paragrafo).

L'appartamento risulta essere così composto:

al piano terra: ripostiglio, cantina, locale tecnico, taverna;

al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno, balcone verso il lago e terrazzo con accesso dal giardino.

Diversamente da quanto indicato in progetto, l'accesso all'unità immobiliare avviene dal terrazzo direttamente in cucina. Anche la distribuzione degli accessori al piano terra risulta differente rispetto al progetto.

L'immobile gode di vista lago e alla data del sopralluogo si trova in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 867,65 Euro, indirizzo catastale: Frazione Coslia , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: al pt u.i. al sub-2, al p1, spazio su bene comune al sub- 701, al pt e p1 area al sub-701.
- foglio 9 particella 1249 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 940  
Coerenze: da nord: mapp. strada comunale pedonale, mapp.9524, mapp. 9527, mapp. 1251,

strada comunale pedonale, mapp. 8963.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

**B box doppio** a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale con destinazione autorimessa che non risulta conforme alla scheda catastale. L'attuale superficie del locale risulta essere superiore in quanto comprende il locale accatastato come sgombero del mapp. 1249 sub. 1, è stato inoltre realizzato un piccolo wc senza autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1249 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Coslia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: area al sub. 701, u.i. al sub. 1, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

**C terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli adiacenti all'abitazione che completano la proprietà, insistenti in parte in ambiti riservati alla produzione agricola ed in parte in aree a prevalente presenza vegetativa (vedi CDU allegato).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1251 (catasto terreni), qualita/classe incolt-prod, superficie 1910, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,39 €  
Coerenze: da nord: strada comunale pedonale, mapp. 1249, mapp. 1228, valle.
- foglio 9 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 480, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 8947, mapp. strada comunale pedonale, mapp. 8966, mapp. 8949.
- foglio 9 particella 8966 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 60  
Coerenze: da nord: mapp. 692, strada comunale pedonale, mapp. 8965.

Presenta una forma irregolareIl terreno

**D terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli annessi all'unità immobiliare sui quali insiste il viale di accesso carraio e la zona parcheggio/manovra (vedi CDU allegato)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9519 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 34, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada comunale pedonale, mapp. 9520, 9522
- foglio 9 particella 9522 (catasto terreni), qualita/classe semin arb, superficie 45, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 9519, 9523, 9524, strada comunale pedonale
- foglio 9 particella 9524 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 170, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 9522, 9525, 9527, 1249, strada comunale pedonale.
- foglio 9 particella 9527 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 71, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 9524, 9375, 9526, 1249

Presenta una forma regolareIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.037,50 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:	€. 405.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 344.292,50
Data della valutazione:	31/08/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
In data 04/06/2022 ho effettuato sopralluogo presso l'immobile ed ho constatato l'occupazione dello stesso da parte dell'esecutato e del coniuge.

## 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:

COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 09/02/1991 a firma di DELL'ERA ENNIO ai nn. 16632 di repertorio, trascritta il 02/03/1991 ai nn. 4915/3689, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a mapp. 692, 1249, 1251, 8966.

Con detta formalità i sigg. [REDACTED], ai sensi degli art. 3 e 2 4° comma della legge 7/6/1980 n. 93 ed all'art. 2, 5° comma, stessa legge , si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'immobile, oggetto della concessione richiesta, a servizio dell'abitazione propria per l'esercizio dell'attività agricola; vincolo che decadrà a seguito di variazione della destinazione di zona, riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali. Viene pertanto assoggettato a vincolo non aedificandi la complessiva superficie di mq. 18560 dei seguenti terreni siti in Pianello del Lario: mapp. 4363-4941-7634-7747-4838-4888-6918-6919-6920-6921-6922-6932-6947-6984-692-1249-1250 (soppresso)-1251-8966-7635-7799-7802.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/04/2006 a firma di NOTAIO MASCELLARO ALESSANDRA/GRAVEDONA ai nn. 8307/2729 di repertorio, registrata il 05/04/2006 ai nn. 12077/2591, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 204.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a MAPP. 1249/1-1249/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di NOTAIO MASCELLARO ALESSANDRA / GRAVEDONA ai nn. 9683/3610 di repertorio, registrata il 01/02/2007 ai nn. 3549/714, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 161.500,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

La formalità è riferita solamente a MAPP. 1249/1-1249/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRA MASCELLARO/GRAVEDONA ai nn. 12619/5950 di repertorio, registrata il 30/12/2008 ai nn. 40171/8399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 178.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SU MAPP. 1249/1-1249/2 E ALTRI BENI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1027 di repertorio, iscritta il 05/02/2021 ai nn. 2993/459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 76.394,02.

La formalità è riferita solamente a MAPP. 692-1251-8966-9519-9522-9524-9527

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4160 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Como ai nn. 3114/2301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 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 atto di donazione (dal 22/01/1983), con atto stipulato il 22/01/1983 a firma di NOTAIO MARTINO GRANZELLA /GRAVEDONA ai nn. 56139/24442 di repertorio, trascritto il 04/02/1983 ai nn. 1651/1357

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 20/03/1995), con atto stipulato il 20/03/1995 a

firma di NOTAIO ENNIO DELL'ERA DI MENAGGIO ai nn. 31948 di repertorio, trascritto il 19/04/1995 a COMO ai nn. 7089/5369.

Il suddetto rogito è stato trascritto solo a favore della sig.ra [REDACTED] ma in regime di comunione legale dei beni (quindi a favore anche del sig. [REDACTED])

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **9/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AGRICOLO, presentata il 07/07/1983 con il n. 2106 di protocollo, rilasciata il 15/11/1983 con il n. 9/83 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a MAPP. 1249

AUTORIZZAZIONE N. **2384**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE ACCESSO CARRAIO, presentata il 05/08/1983 con il n. 2384 di protocollo, rilasciata il 06/09/1983 con il n. 2384 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a MAPP. 1249

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **2712**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA DELLA COPERTURA DEL TETTO , presentata il 05/09/1984 con il n. 2712 di protocollo, rilasciata il 22/10/1984 con il n. 2712 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a MAPP. 1249

CONCESSIONE EDILIZIA N. **24/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di TRASFORMAZIONE INTERNA DI PARTE DI FABBRICATO AGRICOLO IN ABITAZIONE, presentata il 31/12/1990, rilasciata il 15/04/1991 con il n. 24/90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Il titolo è riferito solamente a MAPP.1249

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **1812**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE LOCALE TECNICO, presentata il 16/06/2015 con il n. 1812 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a MAPP. 1249/1

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 31 DEL 07/10/2016, l'immobile ricade in zona AGR.1 - AMBITI RISERVATI ALLA PRODUZIONE AGRICOLA / AGR. 2 - AREA A PREVALENTE PRESENZA VEGETATIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI ALLEGATI E CDU

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Attualmente l'immobile risulta difforme rispetto alla documentazione edilizia visionata, durante l'accesso agli atti, per diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile quindi previa presentazione di pratica di sanatoria e pagamento oneri concessori, da quantificarsi al momento della presentazione della pratica. Si dovrà poi procedere con l'aggiornamento della scheda catastale e dell'elaborato planimetrico.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE PLANIMETRICA, PRATICA DI ALLINEAMENTO PER ESTRATTO MAPPA

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

Questa situazione è riferita solamente a MAPP. 1249/1- 1249/2

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA TRE TERRE 791, FRAZIONE COSLIA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **232,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano terra e primo facente parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari oltre ad autorimessa, così suddiviso:

al piano terra: locali accessori e box oggetto della presente stima

al piano primo: appartamento oggetto della presente stima

**al piano secondo: appartamento non oggetto della presente stima.**

Il fabbricato si trova sulla strada comunale che collega il centro paese con la frazione Coslia, la costruzione nasce come fabbricato rurale nel 1983 che è stato in seguito sanato, essendo stato trasformato in edificio residenziale. Oltre ad essere stato oggetto di sopralzo per recupero di sottotetto che ha dato origine all'unità immobiliare al sub-702 che non è oggetto della presente stima.

L'area sul quale inisiste l'immobile è stata accatastata come bene comune non censibile alle sole u.i. ai sub. 1 (appartamento) e 2 (box), risulta quindi essere di esclusiva proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente stima.

Ciò rende necessaria la costituzione di una servitù di passo in favore dell'u.i. al mapp. 1249 sub. 702 posta al piano secondo, che diversamente non avrebbe possibilità di accesso.

Della proprietà fanno parte i terreni limitrofi identificati nei corpi che costituiscono il lotto 1 della presente stima, adibiti ad aree verdi, spazi di manovra e parcheggio e accesso carraio dalla via comunale.

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche edilizie, ad oggi non risulta conforme per quanto riguarda la distribuzione interna, sarà quindi necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria (vedi apposito paragrafo).

L'appartamento risulta essere così composto:

al piano terra: ripostiglio, cantina, locale tecnico, taverna;

al piano primo: cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, disimpegno, balcone verso il lago e terrazzo con accesso dal giardino.

Diversamente da quanto indicato in progetto, l'accesso all'unità immobiliare avviene dal terrazzo direttamente in cucina. Anche la distribuzione degli accessori al piano terra risulta differente rispetto al progetto.

L'immobile gode di vista lago e alla data del sopralluogo si trova in buone condizioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 867,65 Euro, indirizzo catastale: Frazione Coslia , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: al pt u.i. al sub-2, al p1, spazio su bene comune al sub- 701, al pt e p1 area al sub-701.
- foglio 9 particella 1249 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 940  
Coerenze: da nord: mapp. strada comunale pedonale, mapp.9524, mapp. 9527, mapp. 1251, strada comunale pedonale, mapp. 8963.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ha impianto di riscaldamento a gas autonomo con caldaia posta in apposito locale tecnico. Il piano primo ha riscaldamento a pavimento, i pavimenti della zona giorno sono in cotto, nelle camere in legno, i bagni hanno pavimento e rivestimento in ceramica, le porte sono in legno ed i serramenti in legno con doppio vetro e persiane in legno. Al piano terra il locale taverna ha riscaldamento con radiatori, pavimento in gres porcellanato ed i serramenti in legno con persiane in legno. Negli altri locali al piano terra c'è un pavimento in battuto di cemento.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1	135,00	x	110 %	=	148,50
terrazzo P1	14,00	x	30 %	=	4,20
balcone P1	16,00	x	30 %	=	4,80
locali accessori al PT	100,00	x	35 %	=	35,00
area al mapp. 1249	800,00	x	5 %	=	40,00
<b>Totale:</b>	<b>1.065,00</b>				<b>232,50</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad eseguire un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni la stima è stata redatta sulla base dei progetti reperiti durante l'accesso agli atti. La stima pur riportando le superfici, solo a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. A seguito della consultazione dei valori di mercato riportati da Borsino Immobiliare città di Como e provincia, dell'Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, tenuto conto della collocazione, della vetustà e della necessità di presentare pratica di sanatoria e di tutto quanto descritto, si ritiene opportuna la valutazione media di €/mq. 1.600,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **372.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 372.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 372.000,00**

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA TRE TERRE 791, FRAZIONE COSLIA

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale con destinazione autorimessa che non risulta conforme alla scheda catastale. L'attuale superficie del locale risulta essere superiore in quanto comprende il locale accatastato come sgombero del mapp. 1249 sub. 1, è stato inoltre realizzato un piccolo wc senza autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 1249 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 157,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Coslia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord: area al sub. 701, u.i. al sub. 1, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2015.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale al rustico con pavimento in battuto di cemento e serramenti in ferro, wc pavimentato e rivestito in piastrelle.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	35,00	x	100 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>35,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad eseguire un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni la stima è stata redatta sulla base dei progetti reperiti durante l'accesso agli atti. La stima pur riportando le superfici, solo a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. A seguito della consultazione dei valori di mercato riportati da Borsino Immobiliare città di Como e provincia, dell'Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, tenuto conto della collocazione, della vetustà e della necessità di presentare pratica di sanatoria e di tutto quanto descritto, si ritiene opportuno il seguente valore di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA TRE TERRE 791, FRAZIONE COSLIA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **2.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli adiacenti all'abitazione che completano la proprietà, insistenti in parte in ambiti riservati alla produzione agricola ed in parte in aree a prevalente presenza vegetativa (vedi CDU allegato).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1251 (catasto terreni), qualita/classe incolt-prod, superficie 1910, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,39 €  
Coerenze: da nord: strada comunale pedonale, mapp. 1249, mapp. 1228, valle.
- foglio 9 particella 692 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 480, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord: mapp. 8947, mapp. strada comunale pedonale, mapp. 8966, mapp. 8949.

- foglio 9 particella 8966 (catasto terreni), qualita/classe incolt ster, superficie 60  
Coerenze: da nord: mapp. 692, strada comunale pedonale, mapp. 8965.

Presenta una forma irregolareIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie catastale complessiva dei tre mappali è pari a mq. 2450.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 1251	1.910,00	x	100 %	=	1.910,00
mapp. 692	480,00	x	100 %	=	480,00
mapp. 8966	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>2.450,00</b>				<b>2.450,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale si fa riferimento alla superficie catastale. La stima pur riportando le misure è da intendersi a corpo. E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì in particolare la destinazione urbanistica. Si specifica che per la consistenza indicata in perizia è stata utilizzata quella indicata nella visura, mentre per l'individuazione dei confini è stata utilizzata unicamente la mappa. Tenuto conto delle condizioni attuali dei beni, della posizione e della destinazione urbanistica, trattandosi di terreni non edificabili si ritiene opportuna la valutazione media di circa €/mq. 5,00.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.250,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.250,00**

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA TRE TERRE 791, FRAZIONE COSLIA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Tre Terre 791, frazione Coslia, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreni agricoli annessi all'unità immobiliare sui quali insiste il viale di accesso carraio e la zona parcheggio/manovra (vedi CDU allegato)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9519 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 34, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada comunale pedonale, mapp. 9520, 9522
- foglio 9 particella 9522 (catasto terreni), qualita/classe semin arb, superficie 45, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 9519, 9523, 9524, strada comunale pedonale
- foglio 9 particella 9524 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 170, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 9522, 9525, 9527, 1249, strada comunale pedonale.
- foglio 9 particella 9527 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 71, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 9524, 9375, 9526, 1249

Presenta una forma regolareIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie catastale dei mappali è di mq. 320. La quota pignorata è pari 1/2.

### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 9519	34,00	x	100 %	=	34,00
mapp. 9522	45,00	x	100 %	=	45,00
mapp. 9524	170,00	x	100 %	=	170,00
mapp. 9527	71,00	x	100 %	=	71,00
<b>Totale:</b>	<b>320,00</b>				<b>320,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale si fa riferimento alla superficie catastale. La stima pur riportando le misure è da intendersi a corpo. E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì in particolare la destinazione urbanistica. Si specifica che per la consistenza indicata in perizia è stata utilizzata quella indicata nella visura, mentre per l'individuazione dei confini è stata utilizzata unicamente la mappa. Tenuto conto delle condizioni attuali dei beni, della posizione e della destinazione urbanistica, trattandosi di terreni non edificabili si ritiene opportuna la valutazione media di circa €/mq. 5,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione, della mancanza di conformità edilizia e catastale e di tutti quegli elementi reperiti durante i sopralluoghi e gli accertamenti effettuati. La stima applicata riguarda l'immobile nelle condizioni in cui si trova alla data del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Pianello del Lario, agenzie: della Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	232,50	0,00	372.000,00	372.000,00
B	box doppio	35,00	0,00	20.000,00	20.000,00
C	terreno agricolo	2.450,00	0,00	12.250,00	12.250,00
D	terreno agricolo	320,00	0,00	1.600,00	800,00
				<b>405.850,00 €</b>	<b>405.050,00 €</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: **€. 405.050,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15 %</b> 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:	<b>€. 60.757,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 344.292,50</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 2

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

**A** **Fabbricato composto da due appartamenti** a PIANELLO DEL LARIO via Calozzo ang. via Bellera 5, della superficie commerciale di **248,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato residenziale composto da due appartamenti con area verde di proprietà e vista lago. L'immobile si trova su una delle vie principali che attraversano il paese in zona centrale. I due appartamenti hanno accesso indipendente al rispettivo piano, ma sono collegati da una scala interna. Al piano terra si trova una zona interrata con destinazione cantina, dove si trova il locale caldaia, con accesso dall'area verde.

L'immobile risale al 1692, ha subito negli anni qualche opera di ristrutturazione ed è stato oggetto di condono per la trasformazione in abitazione del piano terra che in origine era solo un cantinato. L'appartamento al piano primo è stato recentemente oggetto di modifiche interne, l'appartamento al piano terra è utilizzato come accessorio e le finiture sono quelle di origine, sono stati sostituiti solo gli infissi.

L'appartamento al piano primo con accesso dalla via Calozzo è così composto:

- ingresso con arrivo della scala di collegamento, cucina-soggiorno con balcone, due camere, locale hobby, bagno e disimpegno.

L'appartamento al piano terra con accesso dalla via pedonale privata, posta a sud, è così composto:

- disimpegno di ingresso, cucina con portico, due camere, bagno, cantina e locale di sgombero con scala di collegamento.

Completano la proprietà l'area verde su tre lati, la zona interrata con sopra una zona pavimentata che viene utilizzata come posto auto, dalla quale si accede con accesso carraio e pedonale posto sulla via Calozzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 338 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: frazione Calozzo 25, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: area di proprietà su tre lati, terrapieno
- foglio 16 particella 338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: frazione Calozzo 25, piano: P1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: spazio su area di proprietà per tre lati, strada comunale.
- foglio 9 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>248,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 250.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 212.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla figlia dell'esecutato. Non è stato reperito alcun contratto di affitto.

### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1027 di repertorio, iscritta il 05/02/2021 ai nn. 2993/459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 76.394,02

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4160 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Como ai nn. 3114/2301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

##### *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 SUCCESSIONE (dal 22/01/2010), con atto stipulato il 11/03/2010 ai nn. 112/9990/10 di repertorio, trascritto il 16/08/2010 ai nn. 23737/14342.  
Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 22/01/2010)

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

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

Nulla osta per opere edilizie **N. 84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato urbano ad uso abitazione, rilasciata il 22/02/1962 con il n. 84 di protocollo, agibilità del 30/11/1963 con il n. 63 di protocollo

Licenza edilizia **N. 25/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di soprizzo fabbricato esistente , rilasciata il 16/04/1975 con il n. 25/75 di protocollo.  
Lavori autorizzati ma mai eseguiti.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 27/condono**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di trasformazione per rendere abitabile il cantinato, presentata il 27/03/1986 con il n. 1051 di protocollo, rilasciata il 09/02/1998 con il n. 27/condono di protocollo, agibilità del 09/02/1998

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 31 del 07/10/2016, l'immobile ricade in zona RES - Habitat di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegati e CTU

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dall'accesso all'U.T. del comune di Pianello del Lario è emerso che il fabbricato realizzato nel 1962 è stato in seguito oggetto di condono per la trasformazione del piano terra in locali abitabili. Al condono sono state allegate le attuali schede catastali, dal confronto delle stesse con l'attuale consistenza dell'immobile emergono le seguenti difformità:

- zona cantina più ampia;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo: demolizione del tavolato che divide la cucina del soggiorno, l'eliminazione di un bagno e lo spostamento del tavolato che lo divide dalla camera per formazione di un locale adibito attualmente a camera

situazione sanabile con pratica di sanatoria e pagamento di oneri concessori da quantificarsi alla presentazione della pratica.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria che comporterà il pagamento di un'oblazione da quantificarsi in sede di presentazione della pratica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA CALOZZO ANG. VIA BELLERA 5

# FABBRICATO COMPOSTO DA DUE APPARTAMENTI

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato composto da due appartamenti** a PIANELLO DEL LARIO via Calozzo ang. via Bellera 5, della superficie commerciale di **248,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato residenziale composto da due appartamenti con area verde di proprietà e vista lago. L'immobile si trova su una delle vie principali che attraversano il paese in zona centrale. I due appartamenti hanno accesso indipendente al rispettivo piano, ma sono collegati da una scala interna. Al piano terra si trova una zona interrata con destinazione cantina, dove si trova il locale caldaia, con accesso dall'area verde.

L'immobile risale al 1692, ha subito negli anni qualche opera di ristrutturazione ed è stato oggetto di condono per la trasformazione in abitazione del piano terra che in origine era solo un cantinato. L'appartamento al piano primo è stato recentemente oggetto di modifiche interne, l'appartamento al piano terra è utilizzato come accessorio e le finiture sono quelle di origine, sono stati sostituiti solo gli infissi.

L'appartamento al piano primo con accesso dalla via Calozzo è così composto:

- ingresso con arrivo della scala di collegamento, cucina-soggiorno con balcone, due camere, locale hobby, bagno e disimpegno.

L'appartamento al piano terra con accesso dalla via pedonale privata, posta a sud, è così composto:

- disimpegno di ingresso, cucina con portico, due camere, bagno, cantina e locale di sgombero con scala di collegamento.

Completano la proprietà l'area verde su tre lati, la zona interrata con sopra una zona pavimentata che viene utilizzata come posto auto, dalla quale si accede con accesso carraio e pedonale posto sulla via Calozzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 338 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: frazione Calozzo 25, piano: PT, intestato a \*\*\*

**DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord: area di proprietà su tre lati, terrapieno

- foglio 16 particella 338 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: frazione Calozzo 25, piano: P1, intestato a \*\*\*  
**DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: da nord: spazio su area di proprietà per tre lati, strada comunale.

- foglio 9 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1962.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'appartamento al piano terra non ha subito interventi di ristrutturazione, tranne che per la sostituzione dei serramenti, in generale necessita di interventi di recupero. Attualmente le sue finiture sono: pavimento in marmette, porte in legno e vetro, serramenti in legno con doppio vetro, riscaldamento a gas metano e radiatori in ghisa, rivestimento del bagno in ceramica.

Nell'appartamento al piano primo oltre alla sostituzione dei serramenti sono stati rinnovati i pavimenti ed il bagno. Attualmente le sue finiture sono: pavimento in gres porcellanato, porte in legno e vetro, serramenti in legno con doppio vetro, riscaldamento a gas metano e radiatori in ghisa, rivestimento del bagno in ceramica.

La zona cantina è priva di finiture al rustico, così come la scala interna di collegamento.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento PT	110,00	x	90 %	=	99,00
appartamento P1	110,00	x	110 %	=	121,00
balconi	8,00	x	30 %	=	2,40
cantina	38,00	x	25 %	=	9,50
area di proprietà	340,00	x	5 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>606,00</b>				<b>248,90</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Non avendo proceduto ad eseguire un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni la stima è stata

redatta sulla base dei progetti reperiti durante l'accesso agli atti. La stima pur riportando le superfici, solo a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. A seguito della consultazione dei valori di mercato riportati da Borsino Immobiliare città di Como e provincia, dell'Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, tenuto conto della collocazione, della vetustà e della necessità di presentare pratica di sanatoria e di tutto quanto descritto, si ritiene opportuna la valutazione media di €/mq. 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **250.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 250.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 250.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione, della mancanza di conformità edilizia e catastale e di tutti quegli elementi reperiti durante i sopralluoghi e gli accertamenti effettuati. La stima applicata riguarda l'immobile nelle condizioni in cui si trova alla data del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Pianello del Lario, agenzie: della Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato composto da due appartamenti	248,90	0,00	250.000,00	250.000,00
				<b>250.000,00 €</b>	<b>250.000,00 €</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: **€. 250.000,00**

### 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: **€. 37.500,00**

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: **€. 212.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 3

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

**A rustico** a PIANELLO DEL LARIO via Monte Bronno, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Baita montana sita in località Bronn, con annesso mq 530 di area di pertinenza oltre a mq 3000 di terreni agricoli confinanti. La baita si raggiunge partendo dalla località Coslia e percorrendo la strada comunale in direzione ovest, fino alla località rurale Bronn. La strada è prevalentemente sterrata e sconnessa, al raggiungimento di un parcheggio si deve proseguire a piedi percorrendo un sentiero di montagna per circa 30 min.

L'unità immobiliare è composta da cantina e legnaia al piano terra, cucina, due camere, bagno disegno e balcone al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50-2,45. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7748 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bronno, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: area di pertinenza al mapp. 7747 (ente urbano)
- foglio 9 particella 7747 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 580 ente urbano sul quale insiste il fabbricato al mapp. 7748

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1-2 piani fuori terra, .

**B terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Monte Bronno, della superficie commerciale di **2.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione diroccata di vecchio rustico in pietra di circa 30 mq. e terreni agricoli con destinazione prato o pascolo confinanti con l'area di pertinenza della baita al corpo A.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 10681 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: località Bronn, piano: s1-t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: area al mapp. 7802
- foglio 9 particella 10681 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 30
- foglio 9 particella 7802 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 910, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7784, 7801, 7804, 7747, 7783
- foglio 9 particella 7799 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1510, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 2,34 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da NORD: mapp. 7798, 7621, 7608, 7800, 7784, 7785, 7786, 7796

**C terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Monte Bronno, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo confinante con l'area di pertinenza della baita al corpo A, con destinazione pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7784 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 880, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7785, 7799, 7800, 7802, 7783, 7781

La banca dati catastale non risulta allineata, essendo il mappale intestato a terzi. L'allineamento, peraltro, sarà quasi certamente impossibile stante i numerosi precedenti passaggi di proprietà catastalmente mai volturati.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.400,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.605,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/08/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Trattandosi di una baita l'immobile è utilizzato occasionalmente dall'esecutato e familiari.

## **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:*

COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 09/02/1991 a firma di DELL'ERA ENNIO ai nn. 16632 di repertorio, trascritta il 02/03/1991 ai nn. 4915/3689, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a mapp. 7799 - 7802 - 7747.

Con detta formalità i sigg. [REDACTED], ai sensi degli art. 3 e 2 4° comma della legge 7/6/1980 n. 93 ed all'art. 2, 5° comma, stessa legge , si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'immobile, oggetto della concessione richiesta, a servizio dell'abitazione propria per l'esercizio dell'attività agricola; vincolo che decadrà a seguito di variazione della destinazione di zona, riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali. Viene pertanto assoggettato a vincolo non aedificandi la complessiva superficie di mq. 18560 dei seguenti terreni siti in Pianello del Lario: mapp. 4363-4941-7634-7747-4838-4888-6918-6919-6920-6921-6922-6932-6947-6984-692-1249-1250 (soppresso)-1251-8966-7635-7799-7802.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2008 ai nn. 11309/4901 di repertorio, registrata il 25/02/2008 ai nn. 5977/1260, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 88.400,00.

Importo capitale: € 52.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a mapp. 7799 - 7802

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRA MASCELLARO/GRAVEDONA ai nn. 12619/5950 di repertorio, registrata il 30/12/2008 ai nn. 40171/8399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 178.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SU MAPP. 7799-7802

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1027 di repertorio, iscritta il 05/02/2021 ai nn. 2993/459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 76.394,02.

La formalità è riferita solamente a MAPP. 7799-7802-10681-7748-7748

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4160 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Como ai nn. 3114/2301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

#### 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: **€ 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 1/1, in forza di atto di donazione (dal 22/01/1983), con atto stipulato il 22/01/1983 a firma di NOTAIO MARTINO GRANZELLA /GRAVEDONA ai nn. 56139/24442 di repertorio, trascritto il 04/02/1983 ai nn. 1651/1357.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 10681-7799-7802

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 20/03/1995), con atto stipulato il 20/03/1995 a firma di NOTAIO ENNIO DELL'ERA DI MENAGGIO ai nn. 31948 di repertorio, trascritto il 19/04/1995 a COMO ai nn. 7089/5369.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 7784.

Il suddetto rogito è stato trascritto solo a favore della sig.ra [REDACTED] ma in regime di comunione legale dei beni (quindi a favore anche del sig. [REDACTED])

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 22/01/2010), con atto stipulato il 11/03/2010 ai nn. 112/9990/10 di repertorio, trascritto il 16/08/2010 ai nn. 23737/14342.  
Il titolo è riferito solamente a mapp.7748.  
Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 22/01/2010).  
Il titolo è riferito solamente a mapp. 7748

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 323, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di fabbricato rurale, rilasciata il 08/11/1972 con il n. 323 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a mapp. 7748

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 31 del 07/10/2016, l'immobile ricade in zona AGR\_2 - Area a prevalente presenza vegetativa / Aree prative e montane. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi norme e CDU allegati

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di accesso agli atti presso l'U. T. del comune di Pianello del Lario è stata reperita la licenza edilizia con la quale si richiedeva l'amplimento del fabbricato rurale esistente, rispetto a tale pratica attualmente l'immobile ha una diversa distribuzione interna ed una diversa sagoma. Sarà quindi necessario presentare una pratica di sanatoria come indicato di seguito.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra diversa distribuzione degli spazi interni, al piano primo diversa sagoma per realizzazione di un bagno su lato nord est, aumento della superficie del balcone al piano primo e spostamento delle aperture, realizzazione di scala di accesso alla copertura del bagno per accedere al sottotetto, non abitabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria con relativi versamento di oblazione e diritti

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

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 7748

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e sagoma fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica

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

Questa situazione è riferita solamente a mapp. 7748

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a tutti

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

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA MONTE BRONNO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a PIANELLO DEL LARIO via Monte Bronno, della superficie commerciale di **100,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Baita montana sita in località Bronn, con annesso mq 530 di area di pertinenza oltre a mq 3000 di terreni agricoli confinanti. La baita si raggiunge partendo dalla località Coslia e percorrendo la strada comunale in direzione ovest, fino alla località rurale Bronn. La strada è prevalentemente sterrata e sconnessa, al raggiungimento di un parcheggio si deve proseguire a piedi percorrendo un sentiero di montagna per circa 30 min.

L'unità immobiliare è composta da cantina e legnaia al piano terra, cucina, due camere, bagno disimpegno e balcone al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,50-2,45. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7748 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Bronno, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: area di pertinenza al mapp. 7747 (ente urbano)
- foglio 9 particella 7747 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 580 ente urbano sul quale insiste il fabbricato al mapp. 7748

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1-2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al piano terra i locali accessori sono al rustico, solo nel locale cantina c'è un pavimento in pietra. Al piano primo i serramenti sono in legno con doppio vetro con persiane in legno, i pavimenti sono in ceramica, il riscaldamento è garantito da una stufa, la corrente da un impianto fotovoltaico. Il sottotetto è al rustico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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

Locali accessori al piano terra	48,00	x	25 %	=	12,00
Locali al piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
area di pertinenza	520,00	x	5 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>636,00</b>				<b>100,40</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad eseguire un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni la stima è stata redatta sulla base dei progetti reperiti durante l'accesso agli atti. La stima pur riportando le superfici, solo a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. A seguito della consultazione dei valori di mercato riportati da Borsino Immobiliare città di Como e provincia, dell'Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, tenuto conto della collocazione, della vetustà e della necessità di presentare pratica di sanatoria e di tutto quanto descritto, si ritiene opportuna la valutazione media di circa €/mq. 400,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA MONTE BRONNO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Monte Bronno, della superficie commerciale di **2.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione diroccata di vecchio rustico in pietra di circa 30 mq. e terreni agricoli con destinazione prato o pascolo confinanti con l'area di pertinenza della baita al corpo A.

### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 10681 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: località Bronn, piano: s1-t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: area al mapp. 7802
- foglio 9 particella 10681 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 30
- foglio 9 particella 7802 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 910, reddito agrario 1,17 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7784, 7801, 7804, 7747, 7783
- foglio 9 particella 7799 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1510, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 2,34 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da NORD: mapp. 7798, 7621, 7608, 7800, 7784, 7785, 7786, 7796

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 7799 - prato (valore agricolo €/mq 4,63)	1.510,00	x	100 %	=	1.510,00
mapp. 7802 - prato (valore agricolo €/mq 4,63)	910,00	x	100 %	=	910,00
<b>Totale:</b>	<b>2.420,00</b>				<b>2.420,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale si fa riferimento alla superficie catastale. La stima pur riportando le misure è da intendersi a corpo. E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì in particolare la destinazione urbanistica. Si specifica che per la consistenza indicata in perizia è stata utilizzata quella indicata nella visura, mentre per l'individuazione dei confini è stata utilizzata unicamente la mappa. Tenuto conto delle condizioni attuali dei beni, della posizione e della destinazione urbanistica, trattandosi di terreni agricoli si ritiene opportuna la valutazione riportata nella tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia Como anno 2018.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.200,00**

BENI IN PIANELLO DEL LARIO VIA MONTE BRONNO

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO via Monte Bronno, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo confinante con l'area di pertinenza della baita al corpo A, con destinazione pascolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7784 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 880, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,91 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7785, 7799, 7800, 7802, 7783, 7781  
La banca dati catastale non risulta allineata, essendo il mappale intestato a terzi. L'allineamento, peraltro, sarà quasi certamente impossibile stante i numerosi precedenti passaggi di proprietà catastalmente mai volturati.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como). Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 7784 - pascolo (valore agricolo €/mq 0,22)	880,00	x	100 %	=	880,00
<b>Totale:</b>	<b>880,00</b>				<b>880,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori agricoli medi della provincia annualità 2018

Descrizione: terreno agricolo - pascolo - mapp. 7784

Superfici principali e secondarie: 880

Superfici accessorie:

Prezzo: 193,60 pari a 0,22 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale si fa riferimento alla superficie catastale. La stima

pur riportando le misure è da intendersi a corpo. E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì in particolare la destinazione urbanistica. Si specifica che per la consistenza indicata in perizia è stata utilizzata quella indicata nella visura, mentre per l'individuazione dei confini è stata utilizzata unicamente la mappa. Tenuto conto delle condizioni attuali dei beni, della posizione e della destinazione urbanistica, trattandosi di terreni agricoli si ritiene opportuna la valutazione riportata nella tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia Como anno 2018.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione, della mancanza di conformità edilizia e catastale e di tutti quegli elementi reperiti durante i sopralluoghi e gli accertamenti effettuati. La stima applicata riguarda i beni nelle condizioni in cui si trovano alla data del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Pianello del Lario, agenzie: della Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	100,40	0,00	40.000,00	40.000,00
B	terreno agricolo	2.420,00	0,00	11.200,00	11.200,00
C	terreno agricolo	880,00	0,00	200,00	100,00
				<b>51.400,00 €</b>	<b>51.300,00 €</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: **€. 51.300,00**

### 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 **€. 7.695,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 43.605,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 4

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

**A** terreno agricolo a PIANELLO DEL LARIO vari, della superficie commerciale di **12.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli disseminati nella zona boschiva e montuosa del territorio di Pianello del Lario, raggiungibili prevalentemente a piedi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4941 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 230, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 4940,4939, 4942
- foglio 9 particella 4838 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 670, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6918, 6953, 69.17, 7435, 7434
- foglio 9 particella 6918 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1210, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6919, 6937, 4838, 7434, strada comunale
- foglio 9 particella 7635 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1500, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7641, 7634, 7636, 7637
- foglio 9 particella 7634 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1400, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7641, 7632, 7633, 7635
- foglio 9 particella 4363 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 290, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp.4364, strada comunale, 4352, 4350, 4365, 4366
- foglio 9 particella 6919 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO, superficie 410, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada comunale, mapp. 6928, 6918, 7434.
- foglio 9 particella 6920 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 70, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 6927, strada,
- foglio 9 particella 6921 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 440, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6926, 4870, strada, 7429
- foglio 9 particella 6984 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO, superficie 130, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6983, 4888, 906
- foglio 9 particella 4888 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 380, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 7071, 6985,
- foglio 9 particella 6922 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

da nord: strada, mapp. 7430

- foglio 9 particella 6932 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 4540, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord strada comunale, mapp. 4878, 6944, strada, 6942, 6930, 6931, 6927
- foglio 9 particella 6947 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 710, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6966, 6972, strada

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.050,00 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:	€ 13.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.560,00
Data della valutazione:	31/08/2022

## 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:

COSTITUZIONE DI VINCOLO, stipulata il 09/02/1991 a firma di DELL'ERA ENNIO ai nn. 16632 di repertorio, trascritta il 02/03/1991 ai nn. 4915/3689, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA.

Con detta formalità i sigg. [REDACTED], ai sensi degli art. 3 e 2 4° comma della legge 7/6/1980 n. 93 ed all'art. 2, 5° comma, stessa legge , si sono impegnati a mantenere la destinazione dell'immobile, oggetto della concessione richiesta, a servizio dell'abitazione propria per l'esercizio dell'attività agricola; vincolo che decadrà a seguito di variazione della destinazione di zona, riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali. Viene pertanto assoggettato a vincolo non aedificandi la complessiva superficie di mq. 18560 dei seguenti terreni siti in Pianello del Lario: mapp. 4363-4941-7634-7747-4838-4888-6918-6919-6920-6921-6922-6932-6947-6984-692-1249-1250 (soppresso)-1251-8966-7635-7799-7802.

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

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/02/2008 ai nn. 11309/4901 di repertorio, registrata il 25/02/2008 ai nn. 5977/1260, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 88.400,00.

Importo capitale: € 52.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 6 mesi 1 giorno.

La formalità è riferita solamente a mapp. 7635

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2008 a firma di NOTAIO ALESSANDRA MASCELLARO/GRAVEDONA ai nn. 12619/5950 di repertorio, registrata il 30/12/2008 ai nn. 40171/8399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 178.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a GRAVANTE SU MAPP. 7635

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1027 di repertorio, iscritta il 05/02/2021 ai nn. 2993/459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 76.394,02

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4160 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Como ai nn. 3114/2301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

### *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: **€. 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 1/1, in forza di atto di donazione (dal 22/01/1983), con atto stipulato il 22/01/1983 a firma di NOTAIO MARTINO GRANZELLA /GRAVEDONA ai nn. 56139/24442 di repertorio, trascritto il 04/02/1983 ai nn. 1651/1357.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 7635

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 22/01/2010), con atto stipulato il 11/03/2010 ai nn. 112/9990/10 di repertorio, trascritto il 16/08/2010 ai nn. 23737/14342.

Il titolo è riferito solamente a tutti tranne mapp. 7635.

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 22/01/2010).  
Il titolo è riferito solamente a tutti tranne mapp. 7635

## 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 n. 31 del 07/10/2016, l'immobile ricade in zona AGR\_2 - Area a prevalente presenza vegetativa (boscate). Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi norme e CDU allegati

## 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 PIANELLO DEL LARIO VARI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a PIANELLO DEL LARIO vari, della superficie commerciale di **12.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli disseminati nella zona boschiva e montuosa del territorio di Pianello del Lario, raggiungibili prevalentemente a piedi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4941 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 230, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 4940,4939, 4942
- foglio 9 particella 4838 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 670, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6918, 6953, 69.17, 7435, 7434
- foglio 9 particella 6918 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 1210, reddito agrario 1,56 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6919, 6937, 4838, 7434, strada comunale

- foglio 9 particella 7635 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1500, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7641, 7634, 7636, 7637
- foglio 9 particella 7634 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD, superficie 1400, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 7641, 7632, 7633, 7635
- foglio 9 particella 4363 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 290, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp.4364, strada comunale, 4352, 4350, 4365, 4366
- foglio 9 particella 6919 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO, superficie 410, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada comunale, mapp. 6928, 6918, 7434.
- foglio 9 particella 6920 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 70, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 6927, strada,
- foglio 9 particella 6921 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 440, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6926, 4870, strada, 7429
- foglio 9 particella 6984 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO, superficie 130, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6983, 4888, 906
- foglio 9 particella 4888 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 380, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 7071, 6985,
- foglio 9 particella 6922 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
da nord: strada, mapp. 7430
- foglio 9 particella 6932 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 4540, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord strada comunale, mapp. 4878, 6944, strada, 6942, 6930, 6931, 6927
- foglio 9 particella 6947 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 710, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6966, 6972, strada

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
mapp. 7635 - (incolt prod. - €/mq. 0,23)	1.500,00	x	100 %	=	1.500,00

mapp. 4363 (prato - €/mq. 4,63)	290,00	x	100 %	=	290,00
mapp. 4838 (bosco ceduo - €/mq. 0,62)	670,00	x	100 %	=	670,00
mapp 4888 (prato - €/mq. 4,63)	380,00	x	100 %	=	380,00
mapp. 4941 (bosco ceduo - €/mq. 0,62)	230,00	x	100 %	=	230,00
mapp. 6918 (prato - €/mq. 4,63)	1.210,00	x	100 %	=	1.210,00
mapp. 6919 (cast frutt - €/mq. 0,40)	410,00	x	100 %	=	410,00
mapp. 6920 (bosco ceduo - €/mq. 0,62)	70,00	x	100 %	=	70,00
mapp. 6921 (bosco ceduo - €/mq. 0,62)	440,00	x	100 %	=	440,00
mapp. 6922 (bosco ceduo - €/mq. 0,62)	70,00	x	100 %	=	70,00
mapp. 6932 (bosco ceduo - €/mq. 0,62)	4.540,00	x	100 %	=	4.540,00
mapp. 6947 (cast frutto - €/mq. 0,40)	710,00	x	100 %	=	710,00
mapp. 6984 (cast frutto - €/mq. 0,40)	130,00	x	100 %	=	130,00
mapp. 7634 (incolt prod - €/mq. 0,23)	1.400,00	x	100 %	=	1.400,00
<b>Totale:</b>	<b>12.050,00</b>				<b>12.050,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale si fa riferimento alla superficie catastale. La stima pur riportando le misure è da intendersi a corpo. E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì in particolare la destinazione urbanistica. Si specifica che per la consistenza indicata in perizia è stata utilizzata quella indicata nella visura, mentre per l'individuazione dei confini è stata utilizzata unicamente la mappa. Tenuto conto delle condizioni attuali dei beni, della posizione e della destinazione urbanistica, trattandosi di terreni agricoli si ritiene opportuna la valutazione riportata nella tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia Como anno 2018.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia e di tutti quegli elementi reperiti durante gli accertamenti effettuati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Pianello del Lario, agenzie: della Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	12.050,00	0,00	13.600,00	13.600,00
				<b>13.600,00 €</b>	<b>13.600,00 €</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: **€. 13.600,00**

### 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: **€. 2.040,00**

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: **€. 11.560,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 5

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

**A** rustico a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rustico in pietra sito in località Costa, zona rurale posta ad ovest del territorio comunale. Il rustico è raggiungibile percorrendo la strada fino alla località Tegano e proseguendo successivamente a piedi per circa 30 min.

Il rustico, adibito a legnaia al piano terra, fa parte di un rustico con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3722-3723 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: località Costa snc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 4926, 3018, 3413, 3025
- foglio 9 particella 3723 (catasto terreni), qualita/classe fabb promis, superficie 50, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 9 particella 3722 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URB, superficie 40

**B** rustico a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rustico in pietra sito in località Costa, zona rurale posta ad ovest del territorio comunale. Il rustico è raggiungibile percorrendo la strada fino alla località Tegano e proseguendo successivamente a piedi per circa 30 min.

Il rustico è disposto su tre piani con accesso da ogni piano.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7623 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: località Costa snc, piano: PT-S1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 3719, 3018, 3013, 3011, 7557, 3016, 3411

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/08/2022</b>

### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1027 di repertorio, iscritta il 05/02/2021 ai nn. 2993/459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 76.394,02

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4160 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Como ai nn. 3114/2301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

##### *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 insolte 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 denuncia di successione (dal 22/01/2010), trascritto il 16/08/2010 ai nn. 23737/14342.

Non risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/1973 fino al 04/08/1996), trascritto il 07/11/1973 ai nn. 14775/12437.

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità, ma trattasi comunque di beni di provenienza ultraventennale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/08/1996 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 04/08/1996, registrato il 28/11/2002 a Menaggio ai nn. 382/2002.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 di proprietà dei beni.

Denuncia di successione non trascritta

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/24, in forza di donazione (dal 08/08/2003 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27821/15590.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 3/24 di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/24, in forza di donazione (dal 08/08/2003 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di NOTAIO Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27822/15591.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 4/24 di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/08/2003 fino al 22/01/2010), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27823/15592

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

Non sono state reperite pratiche edilizie trattandosi di rustici di antica formazione.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 28 DEL 27/10/2014, l'immobile ricade in zona Art. 24 - Ambito del tessuto consolidato: nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi CDU allegato e norme tecniche

## **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 DONGO LOCALITÀ COSTA

## RUSTICO

### DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rustico in pietra sito in località Costa, zona rurale posta ad ovest del territorio comunale. Il rustico è raggiungibile percorrendo la strada fino alla località Tegano e proseguendo successivamente a piedi per circa 30 min.

Il rustico, adibito a legnaia al piano terra, fa parte di un rustico con altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3722-3723 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 61,46 Euro, indirizzo catastale: località Costa snc, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 4926, 3018, 3413, 3025
- foglio 9 particella 3723 (catasto terreni), qualita/classe fabb promis, superficie 50, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 9 particella 3722 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URB, superficie 40

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rustico	50,00	x	70 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>35,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad eseguire un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni la stima è stata redatta sulla base dei dati catastali. La stima pur riportando le superfici, solo a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. A seguito della consultazione dei valori di mercato riportati da Borsino Immobiliare città di Como e provincia, dell'Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, tenuto conto della collocazione, della vetustà e dell'accessibilità si ritiene opportuna la valutazione media di circa €/mq. 285,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN DONGO LOCALITÀ COSTA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

**rustico** a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rustico in pietra sito in località Costa, zona rurale posta ad ovest del territorio comunale. Il rustico è raggiungibile percorrendo la strada fino alla località Tegano e proseguendo successivamente a piedi per circa 30 min.

Il rustico è disposto su tre piani con accesso da ogni piano.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7623 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: località Costa snc, piano: PT-S1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 3719, 3018, 3013, 3011, 7557, 3016, 3411

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rustico	70,00	x	70 %	=	49,00
<b>Totale:</b>	<b>70,00</b>				<b>49,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad eseguire un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni la stima è stata redatta sulla base dei dati catastali. La stima pur riportando le superfici, solo a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. A seguito della consultazione dei valori di mercato riportati da Borsino

Immobiliare città di Como e provincia, dell'Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, tenuto conto della collocazione, della vetustà e dell'accessibilità si ritiene opportuna la valutazione media di circa €/mq. 300,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti quegli elementi reperiti durante i sopralluoghi e gli accertamenti effettuati. La stima applicata riguarda l'immobile nelle condizioni in cui si trova alla data del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Dongo, agenzie: della Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	35,00	0,00	10.000,00	10.000,00
B	rustico	49,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</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: **€. 25.000,00**

### 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: **€. 3.750,00**

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: **€. 21.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 6

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

**A rustico** a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rustico in pietra sito in località Costa, zona rurale posta ad ovest del territorio comunale. Il rustico è raggiungibile percorrendo la strada fino alla località Tegano e proseguendo successivamente a piedi per circa 30 min.

Il rustico adibito a fienile e ovile consta di due piano ognuno con accesso dall'esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7822 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 22 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: località Costa snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 4931 tutto intorno
- foglio 9 particella 7822 (catasto terreni), qualita/classe ente urb, superficie 20

**B terreno agricolo** a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **5.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli collocati nella striscia di territorio tra le località Tegano e Costa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 760, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 64, 2711, 842, 2934, 4025
- foglio 9 particella 3518 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. strada, 3092, 3116
- foglio 9 particella 3116 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 20, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. strada, mapp. 3518, 3092, 3115, 3117
- foglio 9 particella 3114 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 90, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 3115, 3110, 3117
- foglio 9 particella 3092 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 670, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 3116, 3518, 3091, 3095, 3093, 3110, 3113, 3115
- foglio 9 particella 3072 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 130, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 4931, 4932, 4936
- foglio 9 particella 3066 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 510, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD: MAPP. 3065, 3064, 4934, 3420
- foglio 9 particella 3040 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 550, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 3042, strada

- foglio 9 particella 2815 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1810, reddito agrario 3,27 €, reddito dominicale 2,80 €, derivante da [REDACTED]  
Coerenze: da nord: mapp. 7882, 3141, 3123, 3130, 3131, 3132, 3139, 2816
  - foglio 9 particella 4931 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 480, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da NORD: mapp. 3419, 4681, 4932, 3072, 4936, 3073
- 

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.058,00 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:	€ 21.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.105,00
Data della valutazione:	31/08/2022

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1027 di repertorio, iscritta il 05/02/2021 ai nn. 2993/459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 76.394,02

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4160 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Como ai nn. 3114/2301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 denuncia di successione (dal 22/01/2010), trascritto il 16/08/2010 ai nn. 23737/14342.

Non risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/1973 fino al 04/08/1996), trascritto il 07/11/1973 ai nn. 14775/12437.

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità, ma trattasi comunque di beni di provenienza ultraventennale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/08/1996 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 04/08/1996, registrato il 28/11/2002 a Menaggio ai nn. 382/2002.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 di proprietà dei beni.

Denuncia di successione non trascritta

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/24, in forza di donazione (dal 08/08/2003 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27821/15590.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 3/24 di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/24, in forza di donazione (dal 08/08/2003 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di NOTAIO Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27822/15591.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 4/24 di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/08/2003 fino al 22/01/2010), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27823/15592

## **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 N. 28 DEL 27/10/2014, l'immobile ricade in zona art. 30 - AMBITI AGRICOLI / art. 31 - AMBITI BOSCHIVI. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI CDU ALLEGATO E NORME TECNICHE

## 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 DONGO LOCALITÀ COSTA

### RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Rustico in pietra sito in località Costa, zona rurale posta ad ovest del territorio comunale. Il rustico è raggiungibile percorrendo la strada fino alla località Tegano e proseguendo successivamente a piedi per circa 30 min.

Il rustico adibito a fienile e ovile consta di due piano ognuno con accesso dall'esterno.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 7822 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 22 mq, rendita 55,67 Euro, indirizzo catastale: località Costa snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 4931 tutto intorno
- foglio 9 particella 7822 (catasto terreni), qualita/classe ente urb, superficie 20

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rustico	40,00	x	70 %	=	28,00

<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>	<b>28,00</b>
----------------	--------------	--------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad eseguire un rilievo strumentale dell'immobile e dei terreni la stima è stata redatta sulla base dei dati catastali. La stima pur riportando le superfici, solo a titolo indicativo, è da intendersi a corpo. A seguito della consultazione dei valori di mercato riportati da Borsino Immobiliare città di Como e provincia, dell'Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, tenuto conto della collocazione, della vetustà e dell'accessibilità si ritiene opportuna la valutazione media di circa €/mq. 285,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN DONGO LOCALITÀ COSTA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a DONGO Località Costa, della superficie commerciale di **5.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli collocati nella striscia di territorio tra le località Tegano e Costa.

### Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 493 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 760, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 64, 2711, 842, 2934, 4025
- foglio 9 particella 3518 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 10, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. strada, 3092, 3116
- foglio 9 particella 3116 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 20, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. strada, mapp. 3518, 3092, 3115, 3117
- foglio 9 particella 3114 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 90, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 3115, 3110, 3117
- foglio 9 particella 3092 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 670, reddito agrario 1,21 €, reddito dominicale 1,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 3116, 3518, 3091, 3095, 3093, 3110, 3113, 3115

- foglio 9 particella 3072 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 130, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 4931, 4932, 4936
- foglio 9 particella 3066 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 510, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD: MAPP. 3065, 3064, 4934, 3420
- foglio 9 particella 3040 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 550, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 3042, strada
- foglio 9 particella 2815 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 1810, reddito agrario 3,27 €, reddito dominicale 2,80 €, derivante da [REDACTED]  
Coerenze: da nord: mapp. 7882, 3141, 3123, 3130, 3131, 3132, 3139, 2816
- foglio 9 particella 4931 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 1, superficie 480, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da NORD: mapp. 3419, 4681, 4932, 3072, 4936, 3073

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
MAPP. 493 (CASTAGNETO DA FRUTTO III - €/mq. 0,40)	760,00	x	100 %	=	760,00
MAPP. 2815 (PRATO IV - €/mq. 4,63)	1.810,00	x	100 %	=	1.810,00
MAPP. 3040 (PASCOLO I - €/mq. 0,22)	550,00	x	100 %	=	550,00
MAPP. 3066 (PASCOLO I - €/mq. 0,22)	510,00	x	100 %	=	510,00
MAPP. 3072 (PRATO IV - €/mq. 4,63)	130,00	x	100 %	=	130,00
MAPP. 3114 (PRATO IV - €/mq. 4,63)	90,00	x	100 %	=	90,00
MAPP. 3116 (PRATO IV -- €/mq. 4,63)	20,00	x	100 %	=	20,00
MAPP. 3518 (PRATO IV -- €/mq. 4,63)	10,00	x	100 %	=	10,00
MAPP. 4931 (PASCOLO I -	480,00	x	100 %	=	480,00

€/mq. 0,22)						
MAPP. 3092 (PRATO IV - €/mq. 4,63)	670,00	x	100 %	=	670,00	
<b>Totale:</b>	<b>5.030,00</b>				<b>5.030,00</b>	

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale si fa riferimento alla superficie catastale. La stima pur riportando le misure è da intendersi a corpo. E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì in particolare la destinazione urbanistica. Si specifica che per la consistenza indicata in perizia è stata utilizzata quella indicata nella visura, mentre per l'individuazione dei confini è stata utilizzata unicamente la mappa. Tenuto conto delle condizioni attuali dei beni, della posizione e della destinazione urbanistica, trattandosi di terreni agricoli si ritiene opportuna la valutazione riportata nella tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia Como anno 2018.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.300,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione e di tutti quegli elementi reperiti durante gli accertamenti effettuati. La stima applicata riguarda i beni nelle condizioni in cui si trovano alla data del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Dongo, agenzie: della Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	28,00	0,00	8.000,00	8.000,00
B	terreno agricolo	5.030,00	0,00	13.300,00	13.300,00

21.300,00 €

21.300,00 €

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: €. 21.300,00

**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: €. 3.195,00

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: €. 18.105,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

## LOTTO 7

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

**A** terreno agricolo a GARZENO varie, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli in ambiti boscati distribuiti nel territorio comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 20963 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod 2, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 5987, strada
- foglio 9 particella 21222 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 20062, 21223
- foglio 9 particella 2153 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 290, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 2152, 790, 2140, 2151
- foglio 9 particella 6452 (catasto terreni), qualita/classe seminativo IV, superficie 70, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6449, 6455, 6569, 6442, 6445
- foglio 9 particella 6919 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb 2, superficie 130, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 23366, 23119, 6920, strada, 6918
- foglio 9 particella 6920 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb 2, superficie 70, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 20990, 23479, strada, 6919
- foglio 9 particella 6921 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 20, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. strada, 6889, 6890
- foglio 9 particella 20067 (catasto terreni), qualita/classe castagneto frut 3, superficie 310, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 20066, strada, 21221, 20068, 22925

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>920,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 2.125,00</b>

trova:

Data della valutazione:

**31/08/2022**

### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2016 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 1027 di repertorio, iscritta il 05/02/2021 ai nn. 2993/459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 76.394,02

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2020 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 4160 di repertorio, trascritta il 08/02/2021 a Como ai nn. 3114/2301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

##### *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 denuncia di successione (dal 22/01/2010),

trascritto il 16/08/2010 ai nn. 23737/14342.  
Non risultano trascritti atti di accettazione tacita di eredità

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/1973 fino al 04/08/1996), trascritto il 07/11/1973 ai nn. 14775/12437.

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità, ma trattasi comunque di beni di provenienza ultraventennale.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/08/1996 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 04/08/1996, registrato il 28/11/2002 a Menaggio ai nn. 382/2002.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 di proprietà dei beni.

Denuncia di successione non trascritta

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/24, in forza di donazione (dal 08/08/2003 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27821/15590.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 3/24 di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/24, in forza di donazione (dal 08/08/2003 fino al 08/08/2003), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di NOTAIO Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27822/15591.

Il titolo è riferito solamente a Quota di 4/24 di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 08/08/2003 fino al 22/01/2010), con atto stipulato il 08/08/2003 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 3751 di repertorio, trascritto il 12/08/2003 a COMO ai nn. 27823/15592

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ART.55 - AGR COMPARTI BOSCATI COMPLMENTARI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE / ART. 57 . ST1 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi CDU allegato e norme tecniche. La zona ST1 interessa solo mq. 9,5 del mapp. 20963

## **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 GARZENO VARIE  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a GARZENO varie, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli in ambiti boscati distribuiti nel territorio comunale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 20963 (catasto terreni), qualita/classe incolto prod 2, superficie 20, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 5987, strada
- foglio 9 particella 21222 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: strada, mapp. 20062, 21223
- foglio 9 particella 2153 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 290, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 2152, 790, 2140, 2151
- foglio 9 particella 6452 (catasto terreni), qualita/classe seminativo IV, superficie 70, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 6449, 6455, 6569, 6442, 6445
- foglio 9 particella 6919 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb 2, superficie 130, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 23366, 23119, 6920, strada, 6918
- foglio 9 particella 6920 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb 2, superficie 70, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 20990, 23479, strada, 6919
- foglio 9 particella 6921 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 20, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. strada, 6889, 6890
- foglio 9 particella 20067 (catasto terreni), qualita/classe castagneto frut 3, superficie 310, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord: mapp. 20066, strada, 21221, 20068, 22925

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lago di Como).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
mapp. 2153 (PRATO IV - €/mq. 3,48)	290,00	x	100 %	=	290,00

mapp. 6452 (SEMINATIVO IV - €/mq. 4,71)	70,00	x	100 %	=	70,00
mapp. 6919 (SEMINATIVO ARBORATO II - €/mq. 4,71)	130,00	x	100 %	=	130,00
mapp. 6920 (SEMINATIVO ARBORATO II - €/mq. 4,71)	70,00	x	100 %	=	70,00
mapp. 6921 (PRATO III - €/mq. 3,48)	20,00	x	100 %	=	20,00
mapp. 20067 (CASTAGNETO DA FRUTTO III - €/mq. 0,35)	310,00	x	100 %	=	310,00
mapp. 2963 (INCOLTO PRODUTTIVO II - €/mq. 0,22)	20,00	x	100 %	=	20,00
mapp. 21222 (PRATO IV - €/mq. 3,48)	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>920,00</b>				<b>920,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo proceduto ad un rilievo strumentale si fa riferimento alla superficie catastale. La stima pur riportando le misure è da intendersi a corpo. E' stato utilizzato il metodo di stima comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì in particolare la destinazione urbanistica. Si specifica che per la consistenza indicata in perizia è stata utilizzata quella indicata nella visura, mentre per l'individuazione dei confini è stata utilizzata unicamente la mappa. Tenuto conto delle condizioni attuali dei beni, della posizione e della destinazione urbanistica, trattandosi di terreni agricoli si ritiene opportuna la valutazione riportata nella tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia Como anno 2018.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.500,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima applicato è di tipo a corpo ed è frutto di considerazioni che tengono conto dell'ubicazione, della consistenza, della tipologia, dello stato di conservazione e manutenzione e di

tutti quegli elementi reperiti durante gli accertamenti effettuati. La stima applicata riguarda i beni nelle condizioni in cui si trovano alla data del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como e Provincia, ufficio del registro di Como e Provincia, conservatoria dei registri immobiliari di Como e Provincia, ufficio tecnico di Garzeno, agenzie: della Provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari sul territorio

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	920,00	0,00	2.500,00	2.500,00
				<b>2.500,00 €</b>	<b>2.500,00 €</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: **€. 2.500,00**

**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: **€. 375,00**

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: **€. 2.125,00**

data 31/08/2022

il tecnico incaricato  
p.ed. ind. ROSSANA RONCHETTI