



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

FALLIMENTARE

59/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carmelo Barbieri

CURATORE:

Avvocato Carmela Viola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2021

TECNICO INCARICATO:

Francesco Aiello

CF:LLAFNC67M20C905S

con studio in GIUSSANO (MB) via Prealpi 13

telefono: 390362170555 6

email: francesco.aiello@forma3.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a ALBIOLO via Giuseppe Mazzini 20, della superficie commerciale di **466,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Terreno pianeggiante facente parte di un complesso residenziale di tre unità unifamiliari, strada d'accesso comune

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2978 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborio 2, superficie 466, reddito agrario 1,68 €, reddito dominicale 1,93 €, intestato *** DATO OSCURATO ***, derivante da certificato di denuncia di successione
Coerenze: da est in senso orario, via comunale (G. Mazzini), map 393, map 3996, map 2977, map 1927, map 395, map 1361

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	466,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.399,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.000,00
Data della valutazione:	10/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Area, in proprietà comune con altri, a servizio di edifici unifamiliari di proprietà di altri soggetti

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 16/11/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2069 di repertorio, iscritta il 13/05/2019 a Como ai nn. 12642Rg, 1990 Rp, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 28473,37 €.

Importo capitale: 27292,87€.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 22/01/2020 a firma di tribunale di Milano ai nn. 60/2020 di repertorio, trascritta il 29/09/2020 a Como ai nn. 21342 Rg, 14730 Rp, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

sentenza di fallimento, stipulata il 22/01/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 65 di repertorio, trascritta il 17/12/2020 a Como ai nn. 29894 Rg, 20824 Pg, 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 1/3, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO), con atto stipulato il 25/11/1981 a firma di ZAFFERRI ai nn. 19011 di repertorio, registrato il 14/12/1981 a Como ai nn. 3004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 25/01/2012), con atto stipulato il 25/01/2012, registrato il 29/01/2013 a Como ai nn. 194

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2016), con atto stipulato il 14/10/2016, registrato il 17/05/2017 a Como ai nn. 1356

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2016), con atto stipulato il 14/10/2016, registrato il 17/05/2017 a Como ai nn. 1356

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/10/2016), con atto stipulato il 14/10/2016, registrato il 17/05/2017 a Como ai nn. 1356

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) (dal 25/11/1981 fino al 14/10/2016), con atto stipulato il 25/11/1981 a firma di ZAFFERRI ai nn. 19011 di repertorio, registrato il 14/12/1981 a Como ai nn. 3004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) (dal 25/11/1981 fino al 25/01/2012), con atto stipulato il 25/11/1981 a firma di ZAFFERRI ai nn. 19011 di repertorio, registrato il 14/12/1981 a Como ai nn. 3004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Area a servizio delle proprietà limitrofe (cortile ingresso comune)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Articolo 38 - Ambito residenziale consolidato (R2). Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 38 - Ambito residenziale consolidato (R2) Il PR prevede per queste aree la riqualificazione del patrimonio edilizio e la riconversione delle attività artigianali consentendo operazioni di adeguamento, di sostituzione e di completamento. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 36. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici: a) Per tutti gli edifici esistenti così come definiti al punto 19 dell'Articolo 24 che, alla data di adozione del presente PGT, insistono su lotti saturi: Ampliamento una tantum = 150 mc b) Per i lotti liberi da asservimento volumetrico, ai sensi dell'Articolo 16, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT: $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$ $R_c = 1/3$ $H = 7,50 \text{ m}$ c) Nei lotti edificati con I_f inferiore a quello indicato al punto b) sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri: $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$ $R_c = 1/3$ $H = \text{il maggior valore tra l'esistente e } 7,50 \text{ m}$ $D_s = \text{esistente}$ $D_c = \text{esistente}$ d) Nei lotti edificati con I_f superiore a quello indicato al punto b), qualora non si usufruisca dell'Ampliamento una tantum, si applicano le seguenti disposizioni: $V = \text{esistente}$ $R_c = 1/3$ $H = \text{il maggior valore tra l'esistente e } 7,50 \text{ m}$ $D_s = \text{esistente}$ $D_c = \text{esistente}$ E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari. È sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.). Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo anche qualora ciò comporti un I_f maggiore di quello ammesso. Con apposita simbologia e individuato nell'elaborato R5 - Classificazione l'immobile di via Bixio nel quale si applicano le seguenti prescrizioni che integrano e prevalgono rispetto alle norme d'ambito: - Ampliamento una tantum = 250 mc $R_c = 1/3$ $H = \text{il maggior valore tra l'esistente e } 10,00 \text{ m}$ $D_s = \text{esistente}$ $D_c = \text{esistente}$ - L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito esclusivamente al fine di potenziare la struttura socioassistenziale esistente o altro servizio equivalente. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBIOLO VIA GIUSEPPE MAZZINI 20

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale ad ALBIOLO via Giuseppe Mazzini 20, della superficie commerciale di **466,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)

Terreno pianeggiante facente parte di un complesso residenziale di tre unità unifamiliari, strada d'accesso comune

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2978 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborio 2, superficie 466, reddito agrario 1,6b C, reddito dominicale 1,93 f, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da certificato di denuncia di successione
Coerenze: da est in senso orario, via comunale (G. Mazzini), map 393, map 3996, map 2977, map 1927, map 395, map 1361



DESCRIZIONE DELLA ZONA:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

porzione di terreno pianeggiante a servizio di un complesso residenziale composta da tre unità indipendenti unifamiliare. Il terreno risulta recintato sul lato est, cancello carraio e sul lato sud, confine con altre proprietà mentre i confini ovest e nord non sono definiti rispetto alle unità di cui svolge la funzione di strada d'accesso e distribuzione

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
superficie catastale	466,00	x	100 %	=	466,00
Totale:	466,00				466,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/12/2020

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: area urbana

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini

Superfici principali e secondarie: 466

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 103,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 43.200,00 pari a 92,70 Euro/mq Valore

CTU: 48.000,00 pari a: 103,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.000,00 pari a: 103,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Porzione di area, di fatto pertinenziale delle unità immobiliari contermini dei mappali 2977, 1927, 395, 1361 valutato in percentuale (aree cortilizie) al valore medio delle unità di quel tipo riportate nel bollettino OMI per il comune di Albiolo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 466,00 x 92,70 = **43.198,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.198,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.399,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	466,00	0,00	43.198,20	14.399,40
				43.198,20 €	14.399,40 €

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: **€. 14.399,40**

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: **€. 2.159,91**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 239,49**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a VALMOREA Via Mulini, frazione Cavesaccio, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Edificio adibito a deposito mezzi e piccolo spazio deposito, composto da due vani principali adibiti a deposito mezzi di altezza interna di 4,40 m, e degli spazi magazzino/officina con altezza interna di 3,10 m, all'interno è ricavato un piccolo locale latrina. sul lato ovest è presente un'ampia tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 440. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 203 (catasto fabbricati), sezione urbana CAV, categoria C/2, classe U, consistenza 166 mq, rendita 334,35 euro, indirizzo catastale: VIA Mulini, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: area pertinenziale del mappale 203, confini del mappale 203 da nord in senso orario, strada consorziale detta Rocchetti, mapp 1199 mappale 202 con servitù d'accesso alla via Mulini. mappale 1663 anche esso con servitù d'accesso, mappali 1664,1200,1056, 746, 753

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1971.

B terreno agricolo a VALMOREA Via Mulini, frazione Cavesaccio, della superficie commerciale di **23.710,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Terreni destinati in parte a prato e in parte a bosco, su parte degli stessi è presente servitù istituita dal comune di Valmorea per il passaggio di condutture fognarie

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 213 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe prato-4, superficie 3000, reddito agrario 7,75 €, reddito dominicale 9,30 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 213 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe BOSCO CEDUO-2, superficie 540, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: Via Mulino, piano: Terra
- foglio 9 particella 214 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe Prato-4, superficie 2000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: Via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 214 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe bosco Alto, superficie 230, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra
- foglio 9 particella 217 (catasto terreni), sezione urbana cav, qualità/classe seminativo-3, superficie 7650, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 303 (catasto terreni), sezione urbana cav, qualità/classe Bosco Alto, superficie 1840, reddito agrario 21,73 €, reddito dominicale 23,71 €, indirizzo catastale: via Mulini, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 694 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe Prato-4, superficie 1800, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 5,58 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 694 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe Bosco ceduo - 2, superficie 1570, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 2,43 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 746 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe Prato-4, superficie 300, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: via Molino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 746 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe bosco ceduo- 2, superficie 110, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: via mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 751 (catasto terreni), sezione urbana cav, qualità/classe seminativo -3, superficie 1040, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 752 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe prato- 4, superficie 400, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 752 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe Seminativo - 3, superficie 540, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 1,67 €, indirizzo catastale: Via Molino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 753 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe prato- 4, superficie 800, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 2,48 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 753 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe seminativo - 3, superficie 1890, reddito agrario 5,37 €, reddito dominicale 5,86 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

C terreno con sovrastate vasca fognature comunali a VALMOREA Via Mulini, frazione Cavesaccio, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/2 di proprietà dell'area (*** DATO OSCURATO ***)

Valore del solo terreno occupato dalla vasca di proprietà del comune di Valmorea

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1834 (catasto fabbricati), sezione urbana cav, consistenza 0, indirizzo catastale: via Molino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: mappale 203

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24.450,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.039,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.900,00
Data della valutazione:	10/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il bene oltre ad essere occupato da uno dei due comproprietari è occupata da una associazione sportiva a titolo gratuito di cui non è stato possibile reperire nessun documento o titolo scritto.

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 16/11/2018 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2069 di repertorio, iscritta il 13/05/2019 a Como ai nn. 12642Rg, 1990 Rp, a favore di FINITALIA S.P.A., contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 28473,37.

Importo capitale: 27292,87

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 22/01/2020 a firma di tribunale di Milano ai nn. 60/2020 di repertorio, trascritta il 29/09/2020 a Como ai nn. 21342 Rg, 14730 Rp, a favore *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

sentenza di fallimento, stipulata il 22/01/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 65 di repertorio, trascritta il 17/12/2020 a Como ai nn. 29894 Rg, 20824 Pg, 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 1/2

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 25/04/2012), con atto stipulato il 25/04/2012, registrato il 10/01/2013 a Como ai nn. 194

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di strumento atto pubblico (dal 24/04/2018), con atto stipulato il 24/04/2015 a firma di Dell'Era Ennio ai nn. 58837 di repertorio, registrato il 24/04/2015 a Como ai nn. 9220/6051, trascritto il 24/04/2015 a Como ai nn. 9220/6051.

Il titolo è riferito solamente a limitatamente al solo manufatto identificato con il mappale 1853

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 25/04/2012)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia per ampliamento, tettoia e costruzione da adibire a ricovero macchine **N. L.E.56-1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 15/11/1971 con il n. 56 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona **AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO - SUPERFICIE BOSCATA - ZONA B-32** ed in parte in **AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO - SUPERFICIE**

BOSCATA - ZONA B-32. Norme tecniche di attuazione ed indici: **IN RELAZIONE AL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE** I mappali n. 203, 1853, 213, 214, 217, 303, 694, 746, 751, 752, 753 si trovano in parte in **AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO - SUPERFICIE BOSCATA - ZONA B-32** ed in parte in **AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO - SUPERFICIE BOSCATA - ZONA B-32** Il mappale n. 746 si trova in **AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO, AREE CON POTENZIALITA' DI USO AGRICOLO NON INTERESSATE DA BOSCO - ZONA AA-8** I mappali: 203, 1853, 213, 214, 217, 303, 694, 746, 751, 752, 753 si trovano per il 100% all'interno del **PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE "VALLE DEL LANZA IN RELAZIONE AL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO - DOCUMENTO DI PIANO** I mappali 203, 1853, 213, 214, 217, 303, 694, 746, 751, 752, 753 appartengono totalmente all'**AMBITO PAESAGGISTICO n. 4 LA VALLE DEL RENONE.** I mappali 203, 1853, 213, 214, 217, 303, 694, 746, 751, 752, 753 si trovano per il 100% all'interno del **PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE "VALLE DEL LANZA";** I mappali 213, 303 , totalmente, ed i mappali 694, 217, 214 parzialmente, sono interessati al dal **VINCOLO ambientale di interesse fluviale ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"** (Sono di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: (...) c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, (..), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna); **IN RELAZIONE ALLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE - Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano** Il mappale n. 490 si trova in classe 4a **DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.** **IN RELAZIONE ALLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE - Carta dei vincoli** • Il mappale 213 si trova per l'82% in classe 4a **DI FATTIBILITA'**, per il 18% in classe 3a **DI FATTIBILITA'**; • Il mappale 214 si trova per il 30% in classe 4a **DI FATTIBILITA'**, per il 70% in classe 3a **DI FATTIBILITA'**; • Il mappale 217 si trova per il 17% in classe 4a **DI FATTIBILITA'**, per l' 83% in classe 3a **DI FATTIBILITA'**; • Il mappale 303 si trova per il 50% in classe 3a **DI FATTIBILITA'**, per il 50% in classe 4a **DI FATTIBILITA'**; • Il mappale 694 si trova per il 20% in classe 4a **DI FATTIBILITA'**, per l'80% in classe 3a **DI FATTIBILITA'**; • I mappali 746 e 1853 si trovano per il 100% in classe 3a **DI FATTIBILITA'**; • Il mappale 751 si trova per il 18% in classe 4a **DI FATTIBILITA'**, per l'82% in classe 3a **DI FATTIBILITA'**; • Il mappale 752 si trova per il 30% in classe 4a **DI FATTIBILITA'**, per il 70% in

classe 3a DI FATTIBILITA'; • Il mappale 753 si trova per il 40% in classe 4a DI FATTIBILITA', per il 60% in classe 3a DI FATTIBILITA'; • Il mappale 203 si trova per il 90% in classe 3a DI FATTIBILITA', per il 10% in classe 4a DI FATTIBILITA' • I mappali 694, 213, 303, 214, 751, 746, sono soggetti al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.Decreto 30/12/1923 n. 3267 nella parte del bacino idrografico del Fiume Olona IN RELAZIONE AL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA. • I mappali 203, 1853, 213, 214, 217, 303, 694, 746, 751, 752, 753 si trovano in CLASSE IIa AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – Valori limiti assoluti di immissione - periodo diurno 55 dB(A) – periodo notturno 45 dB(A). IN RELAZIONE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE. Il mappale 203, 1853, 213, 214, 217, 303, 694, 746, 751, 752, 753 si trovano al 100% in zona CAP "SORGENTI DI BIODIVERSITÀ DI PRIMO LIVELLO" INDICI DI ZONA: IN RELAZIONE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO DELLE REGOLE - Art.2 - Aree di tutela e vincolo Nell'elaborato "PdR - Vincoli e tutele" e PdR 3 "Regole per gli interventi e gli usi del suolo", sono evidenziati una serie di areali finalizzati alla tutela di elementi di valenza ambientale ed ecologica e di servizio pubblico. I vincoli presenti all'interno del territorio comunale sono i seguenti: (...) 2.4 Vincoli in materia idrogeologica Vincolo idrogeologico Nelle zone a vincolo idrogeologico sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione che interessano boschi o aree di rimboschimento e aree soggette a dissesto. Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico previa autorizzazione e verifica di compatibilità ambientale. Modalità d'intervento in presenza di vincolo idrogeologico: - con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività previa autorizzazione dell'Ente competente e con obbligo di produrre una relazione tecnica geologica inerente l'area d'intervento; - gli interventi di ricostruzione sono ammessi sempre con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività previo nullaosta dell'Ente competente, senza aumento di volume e di Slp.. Titolo 2.2 – Regole per gli interventi negli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico Art.31 - Ambito paesaggistico della valle del Lanza. L'ambito è costituito dalle parti interne al PLIS Valle del Lanza e da parti ad esso contigue con omogenei caratteri morfologici e paesaggistici. Gli obiettivi per gli interventi sugli edifici e gli spazi aperti dovranno essere desunti dal Piano Pluriennale degli interventi vigente; in particolare: - miglioramento naturalistico e paesistico-ambientale dell'ambito vallivo, attraverso: tutela e valorizzazione dei boschi, ambito fluviale, zone umide, sorgenti, elementi geomorfologici, ecc... - creazione di un corridoio ecologico nord-sud, attraverso: rafforzamento della continuità ecosistemica e riduzione delle barriere; - Tutela degli elementi di interesse storico e testimoniale, attraverso: miglioramento delle relazioni visuali e ambientali delle infrastrutture esistenti, controllo ed indirizzo per gli interventi di riduzione del rischio idraulico; - riduzione dei fenomeni di degrado ambientale, attraverso: controllo e riduzione dell'impatto degli impianti tecnologici, interventi di ripristino ambientale delle aree abbandonate; - miglioramento della fruibilità locale e sovracomunale, attraverso: creazione di accessi facilitati, organizzazione di un sistema di percorsi pedonali, ciclabili e per l'equitazione; - salvaguardia e incentivazione delle attività agricole esistenti; Art.33 - Superficie boscata 33.1 Caratteristiche Gli ambiti interessano le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boschive che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico-culturale. 33.2 Obiettivi In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire: - il mantenimento delle caratteristiche insediative delle superfici boscate con particolare riguardo alla morfologia del terreno; - la realizzazione di opere di rinaturalizzazione e riforestazione guidata quali taglio ed eliminazione delle specie infestanti, reimpianto di specie autoctone o interventi che favoriscono la crescita delle piante autoctone ancora presenti in mezzo alle infestanti; - il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi; - la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per la fruizione dei valori paesaggistici e naturalistici. 33.3 Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale: uA. Sono ammessi gli interventi di forestazione, gli interventi necessari al razionale sviluppo delle attività di produzione del legname, sempre che queste non alterino zone di particolare interesse ambientale e panoramico. Sono ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica. Destinazione d'uso principale esclusa: uI – uR – uT. Non sono ammesse alterazioni e mutazioni di destinazione d'uso del suolo. Non è ammessa la riduzione delle superfici boscate. Non sono ammesse le recinzioni e qualsiasi barriera fisica. Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici. Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile. 33.4 Parametri Urbanistici Non è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione compresi quelli di ampliamento. Per gli interventi di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti se ammessi, la densità edilizia dovrà essere equivalente a quella esistente. La realizzazione

di nuove stalle deve rispettare una distanza minima di 250 mt dai perimetri degli Ambiti del Tessuto Consolidato. 33.5 Attuazione degli interventi. Gli interventi su manufatti esistenti sono assentibili attraverso Permesso di Costruire. 33.6 Edifici ad uso residenziale esistenti. Per gli edifici residenziali che alla data della adozione della presente PdR non sono destinati alla funzione residenziale dell'imprenditore o salariato agricolo o alle attività produttive agricole e agroforestali, si applica la seguente normativa: 33.6.1 Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale: uR – uA. Destinazione d'uso principale esclusa: uI – uT - uS. 33.6.2 Parametri urbanistici e attuazione degli interventi - manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro; - ristrutturazione con recupero ad uso abitativo dei volumi e delle costruzioni accessorie. - ampliamenti nella misura massima di mq 50 di SIp, esigibili "una tantum". I suddetti ampliamenti dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche compatibili con gli edifici pertinenti. La distanza minima dai confini è pari a mt 5,00 o a mt 0,00 previa convenzione di aderenza a trasciversi nei Registri Immobiliari. In ogni altro caso la distanza minima tra edifici è di mt.10,00. La distanza minima dalle strade è di mt 5,00. L'ampliamento "una tantum" è subordinato ad atto pubblico di asservimento della SIp. L'area di pertinenza di questi edifici equivale al rapporto tra la SIp esistente e l'indice fondiario teorico di 0,3 mq/mq; solo su queste aree sarà possibile realizzare volumi accessori come definito negli articoli precedenti. Art.34 - Aree con potenzialità di uso agricolo 34.1 Caratteristiche. Gli ambiti interessano parti non boscate caratterizzate dalla presenza di colture agricole, prati stabili, radure non coltivate. La loro funzione è quella di connessione tra le diverse superfici boscate e di filtro tra queste e gli ambiti del tessuto urbano consolidato. 34.2 Obiettivi In questo ambito sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire: - il mantenimento delle caratteristiche insediative dell'ambito con particolare riguardo alla morfologia del terreno; - il contenimento all'interno delle superfici agricole dell'uso di antiparassitari e concimi chimici; - il recupero, il mantenimento delle aree agricole ancora presenti; - il mantenimento del sistema infrastrutturale esistente di valore paesaggistico tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei sentieri e dei percorsi che ancora attraversano il territorio e mettono in comunicazione l'ambito del tessuto urbano consolidato con le superfici boscate; - il recupero di situazioni a rischio erosivo e dei siti interessati in passato da attività estrattive attraverso interventi di ingegneria naturalistica; - un'ampia fruizione collettiva del territorio attraverso il ripristino e la realizzazione di un sistema di sentieri per uso ciclo- pedonale ed equestre; - utilizzo di materiali permeabili nella pavimentazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando l'uso dell'asfalto. - il riassetto e la riqualificazione delle aree agricole; in questo senso dovrà essere previsto il mantenimento o il ripristino delle presenze vegetazionali significative (alberi isolati, siepi interpoderali); - il recupero dell'edilizia rurale esistente; - l'incentivazione delle attività agrituristiche, del turismo equestre, del piccolo artigianato; - la salvaguardia dei margini con le parti edificate attraverso la piantumazione di siepi e arbusti; - la salvaguardia e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico. 34.3 Destinazioni d'uso Destinazione d'uso principale: uA. È ammesso l'abbattimento di alberature esistenti se autorizzato. Destinazione d'uso principale esclusa: uI - uT - uR ad eccezione dei manufatti non connessi all'attività agricola esistenti alla data di adozione del PdR. Non sono ammesse le recinzioni e qualsiasi barriera fisica. Le recinzioni devono essere vegetali o leggere con siepe interposta. Non è ammessa la realizzazione di parchi fotovoltaici. Non è ammessa l'installazione di antenne a servizio della telefonia mobile. 34.4 Parametri Urbanistici - If = 0,03 mc/mq per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo a norma delle norme vigenti in materia, (art. 59 comma 3 lettera "C" L.R. 12/2005). Non sono sottoposte a limite volumetrico le attrezzature e le infrastrutture produttive che devono invece rispettare il rapporto di copertura pari ad un massimo del 10% dell'intera superficie aziendale. La realizzazione di nuove stalle deve rispettare una distanza minima di 250 mt dai perimetri degli Ambiti di Tessuto Consolidato. 34.5 Attuazione degli interventi. Gli interventi di nuova costruzione, residenze e le attrezzature e infrastrutture funzionali all'attività agricola, compresi quelli di ampliamento, sono assentibili attraverso Permesso di Costruire rilasciato ai sensi della legislazione vigente; gli interventi sono subordinati all'accertamento da parte dell'amministrazione comunale della effettiva esistenza e dell'effettivo funzionamento della azienda agricola. È facoltà della amministrazione comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, non autorizzare la edificazione se questa è ritenuta di pregiudizio per i valori ambientali e paesaggistici. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito vincolo di "non edificazione" di cui all'art. 5 della L.R. 07.06.1980, n.93. Nei confronti degli ambiti del territorio urbano consolidato, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo è fissata in mt. 50 dai confini e in mt.100 dai fabbricati, anche nel caso che siano interposte strade perdonabili o carrabili. La distanza minima degli edifici dal ciglio stradale è fissata nella misura di: - mt. 30,00 per strade provinciali; - mt. 20,00 per strade comunali. Gli interventi finalizzati a modificare l'andamento del terreno connesso all'attività agricola sono

assentibile attraverso permesso di costruire. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli di demolizione con ricostruzione, sui manufatti non connessi all'attività agricola con uso residenziale sono assentibili attraverso Permesso di costruire. 34.6 Edifici ad uso residenziale esistenti. Per gli edifici residenziali che alla data della adozione della presente PdR non sono destinati alla funzione residenziale dell'imprenditore o salariato agricolo o alle attività produttive agricole e agroforestali, si applica la seguente normativa: 34.6.1 Destinazioni d'uso Sono ammessi i seguenti interventi Destinazione d'uso principale: uR – uA. Destinazione d'uso principale esclusa: uI – uT - uS. 34.6.2 Parametri urbanistici e attuazione degli interventi. Sono ammessi i seguenti interventi - manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro; - ristrutturazione con recupero ad uso abitativo dei volumi e delle costruzioni accessorie. - ampliamenti nella misura massima di mq 50 di SIp, esigibili "una tantum". I suddetti ampliamenti dovranno essere realizzati con soluzioni architettoniche compatibili con gli edifici pertinenti. La distanza minima dai confini è pari a mt 5,00 o a mt 0,00 previa convenzione di aderenza a trasciversi nei Registri Immobiliari. In ogni altro caso la distanza minima tra edifici è di mt.10,00. La distanza minima dalle strade è di mt 5,00. L'ampliamento "una tantum" è subordinato ad atto pubblico di asservimento della SIp. L'area di pertinenza di questi edifici equivale al rapporto tra la SIp esistente e l'indice fondiario teorico di 0,3 mq/mq; solo su queste aree sarà possibile realizzare volumi accessori come definito negli articoli precedenti. Art.35 - Rete ecologica locale Il PdR nell'elaborato grafico "Regole per gli interventi e gli usi del suolo" evidenzia le parti del territorio comunale interessate dalla Rete Ecologica Provinciale così come definita all'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP della Provincia di Como. La rete ecologica locale precisa alla scala del PGT i contenuti della rete ecologica provinciale. Il territorio comunale è interessato dalle seguenti articolazioni della rete ecologica: - CAP Aree sorgenti di biodiversità di primo livello; - ECP Corridoi ecologici di primo livello; - BZP Zone tampone di primo livello; - BZS Zone tampone di secondo livello; Gli interventi nelle parti di territorio interessate dalla rete ecologica locale sono subordinati oltre che alla disciplina del presente PdR a quella definita dal sopraccitato strumento di pianificazione sovramunicipale. IN RELAZIONE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - DOCUMENTO DI PIANO art. 3.3 Ambiti territoriali strategici Il DdP di Valmorea individua nel territorio comunale quattro ambiti strategici per la definizione delle azioni che dovranno essere in seguito definite nel dettaglio dal PdS e il PdR. Il DdP pur compiendo scelte in ambito locale, definisce relazioni con parti di territorio localizzate al contorno. A questo scopo gli ambiti, ad eccezione di quello n.3, consentono di mettere in relazione una parte di Valmorea con territori limitrofi avvicinati da possibili temi e opportunità di progetto. Gli ambiti territoriali individuati sono: - Ambito 1 "La valle del Lanza" - Ambito 2 "Le emergenze ambientali del cordone morenico" - Ambito 3 "Il centro tra Caversaccio e Casanova" - Ambito 4 "La valle del Renone" Per ciascuno di questi ambiti, il DdP detta una serie di temi prevalenti, gli obiettivi per il governo delle trasformazioni, le azioni che dovranno essere calibrate successivamente dal PdS e dal PdR. 3.1.4 Ambito strategico n.4 - La valle del Renone. L'ambito interessa la parte principale del tessuto edificato di Valmorea che si sviluppa lungo l'asse di via Roma, in congiunzione dei due centri antichi di Caversaccio e Casanova, e sulla trama di percorsi viari interni agli insediamenti residenziali. Al di fuori dei centri antichi, il tessuto esistente è caratterizzato prevalentemente da un'edificazione a bassa densità con case a due piani isolate su lotto. Nella posizione intermedia tra i due centri è situato il nucleo dei servizi di interesse collettivo che si sta consolidando grazie agli interventi recentemente ultimati e a quelli in corso di realizzazione: manufatti e spazi aperti per l'istruzione, le attività sportive, la cultura e la sanità. Ambito L'ambito interessa la parte a sud del territorio di Valmorea a confine con il comune di Albiolo. L'ambito è definito dal centro storico di Caversaccio, gli insediamenti posti al margine sud, sulla strada di collegamento per il comune di Albiolo e gli spazi aperti ad uso agricolo della piccola valle percorsa dal rio Renone. Gli insediamenti esistenti sulla valle hanno un carattere discontinuo; al loro interno si localizzano aree interessate da previsioni non attuate del piano urbanistico vigente (aree a servizi e per attività artigianali) e da attività produttive in via di dismissione (Arotubi). Le relazioni L'omogeneità del paesaggio, la prossimità degli insediamenti dei centri di Valmorea e Albiolo fanno emergere una sostanziale unitarietà dell'ambito a cavallo del confine comunale. La divisione amministrativa è scarsamente leggibile anche nelle pratiche d'uso degli abitanti che costruiscono frequenti relazioni legate alla fruizione di servizi comuni, l'attraversamento veicolare e la percorribilità pedonale. Una forte relazione di natura paesaggistica e ambientale è costituita dalla valle del Renone che connette trasversalmente le due aste nord/sud della valle del Lanza e del torrente Lura. Gli scenari Lo scenario di trasformazione di questo ambito immagina un trattamento complessivo degli spazi che interpreta lo spazio a cavallo del confine amministrativo dei due comuni, come parte di un unico paesaggio da costruire con il concorso simultaneo delle due amministrazioni comunali. I temi della trasformazione riguardano in generale la valorizzazione della connessione ambientale della valle del Renone attraverso la valorizzazione e il sostegno delle attività compatibili

esistenti, la realizzazione di un sistema di percorsi per la fruizione delle due aste del Lanza e del Lura, che intersecano quella già esistente con andamento nord/sud a servizio delle attrezzature pubbliche presenti nei due comuni. Le occasioni di progetto rappresentate dalla progressiva dismissione dell'insediamento industriale dell'Arotubi e dalla presenza di aree in cui le previsioni dello strumento urbanistico vigente sono rimaste inattuata, consentono la ridefinizione del bordo sud dell'edificato e la realizzazione di superfici pubbliche entrambe con un'ottica sovralocale. Azioni e strumenti per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole Le azioni e egli strumenti attivati nel piano dei servizi e nel piano delle regole per rafforzare l'identità dell'ambito riguardano: - rafforzare il ruolo di connessione ambientale previsto dalla "rete ecologica" del PTCP finalizzato alla connessione tra l'ambito del fondovalle del Lanza e quello delle sorgenti del Lura; - negare la realizzazione di interventi di urbanizzazione negli ambiti di rete ecologica; - la tutela e la valorizzazione delle aree con valenza ambientale ed ecologica esistenti (aree umide). - la definizione di regole per la tutela e la valorizzazione delle attività agricole compatibili con la fruibilità degli spazi di interesse paesaggistico e ambientale; - l'attuazione degli interventi legati ai servizi di uso pubblico, in parte già individuati dallo strumento urbanistico vigente; - realizzare una relazione tra ambiti di interesse ambientale interni agli ambiti edificati e il sistema degli spazi aperti di scala territoriale; - garantire la realizzazione di attrezzature di uso pubblico connessi alla fruizione (percorsi ciclabili) dei servizi di scala intercomunale (centro scolastico e sportivo) nella trasformazione dell'area dismessa dell'Arotubi .

IN RELAZIONE ALLO STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE Classe di fattibilità geologica L'intero territorio comunale di Valmorea è stato suddiviso nelle seguenti quattro classi di fattibilità geologica. - CLASSE DI FATTIBILITA' 1: fattibilità senza limitazioni; - CLASSE DI FATTIBILITA' 2: fattibilità con modeste limitazioni; - CLASSE DI FATTIBILITA' 3: fattibilità con consistenti limitazioni - CLASSE DI FATTIBILITA' 4: fattibilità con gravi limitazioni

DETTAGLIO DELLE AZIONI NEI DIVERSI CAMPI DI ATTUAZIONE Classe 1 – Fattibilità senza limitazioni La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni. In questa classe (colore giallo) sono comprese le aree per le quali si sono riscontrate modeste limitazioni di carattere geologico a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine ed accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Gli interventi in progetto dovranno quindi essere corredati di apposita documentazione geologica - tecnica, supportata da eventuali indagini in sito e verifiche esaustive, ma non limitative rispetto alle specifiche problematiche. Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni. In questa classe (colore arancione) sono comprese aree per le quali si sono riscontrate consistenti limitazioni di carattere geologico a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici od opere di difesa. Le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni. In questa classe (colore rosso) sono comprese aree per le quali si sono riscontrate gravi limitazioni di carattere geologico per la trasformazione d'uso del suolo. In queste aree è quindi esclusa qualsiasi possibilità edificatoria (includendo in questo anche le strutture accessorie come, autorimesse, magazzini, ecc.) tranne quella delle opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a), b) c) della L.R. 12/2005 senza aumento di superficie o volume e senza adeguamento del carico insediativo. Sono inoltre consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali strutture ed infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (indipendentemente dal soggetto giuridico attuatore dell'intervento) potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio determinato dall'ambito di pericolosità/vulnerabilità. A tal fine, alle istanze per l'approvazione dei progetti da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita documentazione geologico-tecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico, ovvero che la durata economica delle opere sia compatibile con la tipologia ed entità dei dissesti individuati. Nel caso un lotto di terreno per cui si richiede un'autorizzazione edilizia ricada in più di una classe di fattibilità, si ritiene vincolante, ai fini della richiesta della relazione geologica di compatibilità, la classe di fattibilità geologica che caratterizza il settore relativo all'ingombro planimetrico dei manufatti in progetto. Nel caso tale settore sia interessato da più di

una classe di fattibilità geologica, si ritiene vincolante la normativa riferita alla classe più limitante. Per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica, che prevedono necessariamente l'attribuzione dei vincoli presenti tra cui quelli derivanti dalla fattibilità geologica, sarà necessario indicare tutte le classi di fattibilità relative ai mappali per cui viene richiesto il certificato. Relazione geologica di compatibilità. Per il rilascio di autorizzazione edilizia, deve essere richiesta una relazione geologica di compatibilità, intesa come un documento che certifichi la compatibilità dell'intervento in progetto con la situazione geologica presente. Una generica relazione geotecnica per il dimensionamento delle strutture di fondazione non prende in esame tutte le possibili limitazioni geologiche dell'area e per questo motivo non può essere considerata sufficiente. La relazione geologica di compatibilità dovrà, nelle conclusioni, definire con chiarezza se l'intervento in esame: 1) non è compatibile con la situazione geologica presente; 2) è compatibile con la situazione geologica presente; 3) è compatibile, ma con prescrizioni di carattere tecnico-progettuale. Nel primo caso non è possibile il rilascio del permesso di costruire. Nel secondo caso, per quanto concerne le limitazioni di carattere geologico, è possibile il rilascio del permesso di costruire. Nel terzo caso, il Tecnico comunale dovrà verificare che le prescrizioni indicate nella relazione geologica siano state recepite nel progetto e tali prescrizioni dovranno essere riportate sul documento autorizzativo. Nel caso di denuncia inizio attività (DIA), il Tecnico comunale dovrà verificare che sia presentata la relazione geologica di compatibilità riferita all'intervento specifico. Il Progettista si assume la responsabilità di recepire e seguire le eventuali prescrizioni riportate nella relazione. La relazione geologica di compatibilità dovrà essere ad esclusiva firma di geologo abilitato. Si specifica che gli approfondimenti e le eventuali indagini prescritti per le classi di fattibilità 2 e 3 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di compatibilità deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI COMO - RETE ECOLOGICA La rete ecologica provinciale è articolata in: elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette; sorgenti di biodiversità di secondo livello, comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette; corridoi ecologici di primo e secondo livello (ECP), comprendenti aree con struttura generalmente lineare, le quali connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni di organismi viventi, meritevoli di tutela con la massima attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette; elementi areali di appoggio alla rete ecologica ("stepping stones"), comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio; zone di riqualificazione ambientale, comprendenti aree ove è necessario attivare interventi di ricostruzione e ricucitura della rete ecologica, fatte salve le disposizioni del vigente piano provinciale cave; ambiti di massima naturalità, comprendenti le aree di più elevata integrità ambientale del territorio provinciale montano.

ZONE TAMPONE, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in: zone tampone di primo livello (BZP), comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosistemi aperti e mediamente diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al paesaggio, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile; zone tampone di secondo livello (BZS), comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di ecosistemi aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

NELLE AREE CORRISPONDENTI ALLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE SONO ESCLUSE LE SEGUENTI ATTIVITÀ: 1 - l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo, con le seguenti eccezioni: • l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone; • la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui

al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, “Legge per il Governo del Territorio”, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura; • i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica; • la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways); • la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico. 2 - la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale; 3 - l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale; 4 - la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri; 5 - l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree e arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati; 6 - l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale. L'EDIFICAZIONE AI SENSI DEL TITOLO TERZO DELLA PARTE SECONDA DELLA L.R. 12/2005, “LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO”, È COMUNQUE SUBORDINATA: a) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola; b) a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005, “Legge per il Governo del Territorio”, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale. NORME SISMICHE Progettazione antisismica Tutto il territorio comunale di Valmorea ricade in Zona Sismica 4, quindi risulta obbligatoria, IN SEDE DI PROGETTAZIONE DI NUOVI EDIFICI O SOPRELEVAZIONE/RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI la compilazione del MODULO 2 nonché la presentazione dei documenti previsti sull'allegato E della Delibera Giunta regionale 30 marzo 2016 - n. X/5001 (Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica - artt.3, comma 1, e 13, comma 1, della l.r.33/2015) . CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO tabella A: classificazione del territorio comunale (art. 1) classe I Aree particolarmente protette Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc. classe II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALMOREA VIA MULINI, FRAZIONE CAVESACCIO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a VALMOREA Via Mulini, frazione Cavesaccio, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Edificio adibito a deposito mezzi e piccolo spazio deposito, composto da due vani principali adibiti a deposito mezzi di altezza interna di 4,40 m, e degli spazi magazzino/officina con altezza interna di 3,10 m, all'interno è ricavato un piccolo locale latrina. sul lato ovest è presente un'ampia tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4,40. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 203 (catasto fabbricati), sezione urbana CAV, categoria C/2, classe U, consistenza 166 mq, rendita 334,35 euro, indirizzo catastale: VIA Mulini, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: area pertinenziale del mappale 203, confini del mappale 203 da nord in senso orario, strada consorziale detta Rocchetti, mapp 1199 mappale 202 con servitù d'accesso alla via Mulini. mappale 1663 anche esso con servitù d'accesso, mappali 1664,1200,1056, 746, 753

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, Immobile costruito nel 1971.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



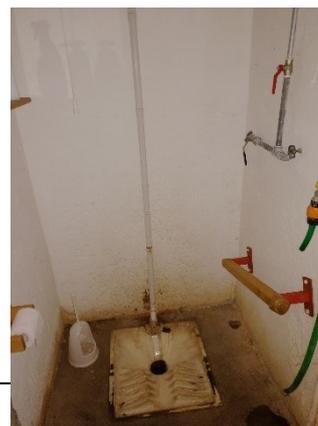
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

edificio con struttura portante in muratura costituito da due ampi locali originariamente destinati al ricovero di mezzi da lavoro dell'altezza di 4,40 m, ai cui si accede con due ampie aperture carraie, sul retro l'accesso avviene da una porta di servizio. Di fianco ai locali deposito c'è un locale magazzino/officina, dell'altezza interna di 3,30 m, accessibile anche esse da ampio ingresso carraio chiuso da serranda, c da porta di servizio ricavata sul lato sud all'interno di questo spazio è posto un locale latrina dotato di turca, al momento funzionato. Gli ambienti non sono tra di loro collegati. sopra l'ambiente officina magazzino è ricavata una intercapedine accessibile dagli spazi deposito. Di fronte agli accessi carrai è presente un'ampia tettoia con struttura metallica e copertura leggera. Sull'area pertinenziale del mappale 203 è costituita a favore del comune di Valmorea servitù di accesso e occupazione e servitù di passaggio tubazioni fognarie.

L'edificio presenta crepe di assestamento.





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 ri.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
magazzino	131,00	x	100 %	131,00
Tettoia	100,00	x	50 %	50,00
terreno pertinenziale mappale 203	3.690,00	x	10 %	369,00
Totale:	3.921,00			550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2020

Fonte di informazione: media annunci immobiliare, borsino immobiliare di Como, e OMI agenzia delle entrate

Descrizione: Deposito automezzi con antistante tettoia Indirizzo:

Via Mulino

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie: 550

Prezzo richiesto: 84.000,00 pari a 123,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 75.600,00 pari a 111,01 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 550,00 x 111,00 = **61.050,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per presenza di servitù di passaggio tubazioni fognarie, accesso e occupazione e presenza delle vasche del comune i Valmorea al mappale 1853	-3.052,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.997,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.998,75**

BENI IN VALMOREA VIA MULINI, FRAZIONE CAVESACCIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a VALMOREA Via Mulini, frazione Cavesaccio, della superficie commerciale di **23.710,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Terreni destinati in parte a prato e in parte a bosco, su parte degli stessi è presente servitù istituita dal comune di Valmorea per il passaggio di condutture fognarie

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 213 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe prato- 4, superficie 3000, reddito agrario 7,75 €, reddito dominicale 9,30 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 213 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe BOSCO CEDUO-2, superficie 540, reddito agrario 6,40 €, reddito dominicale 0,14 €, indirizzo catastale: Via Mulino, piano: Terra
- foglio 9 particella 214 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe Prato-4, superficie 2000, reddito agrario 5,16 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: Via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 214 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe bosco Alto, superficie 230, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,48 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra
- foglio 9 particella 217 (catasto terreni), sezione urbana cav, qualità/classe seminativo-3, superficie 7650, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 303 (catasto terreni), sezione urbana cav, qualità/classe Bosco Alto, superficie 1840, reddito agrario 21,73 €, reddito dominicale 23,71 €, indirizzo catastale: via Mulini, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 694 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe Prato -4, superficie 1800, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 5,58 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 694 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe

Bosco ceduo - 2, superficie 1570, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 2,43 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 746 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe Prato-4, superficie 300, reddito agrario 0,76 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: via Molino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 746 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe bosco ceduo- 2, superficie 110, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: via mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 751 (catasto terreni), sezione urbana cav, qualità/classe seminativo -3, superficie 1040, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 752 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe prato- 4, superficie 400, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 1,24 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 752 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità/classe Seminativo - 3, superficie 540, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 1,67 €, indirizzo catastale: Via Molino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 753 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AA, qualità/classe prato- 4, superficie 800, reddito agrario 2,07 €, reddito dominicale 2,48 €, indirizzo catastale: via M mulino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 753 (catasto terreni), sezione urbana cav, porzione AB, qualità classe seminativo - 3 , superficie 1.590, reddito agrario 5,37 €, reddito dominicale 5,86 €, indirizzo catastale: via Mulino, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: non rilevante

esposizione: eccellente

luminosità: eccellente

panoramicità: al di sopra della media

impianti tecnici: non rilevanti

stato di manutenzione generale: non rilevante

servizi: non rilevanti

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area verde composta da prati con a contorno aree boscate l'accesso avviene attraverso da via Mulino attraverso i mappali 202, 1663 e il mappale 203 (della stessa proprietà) sui mappali 203, 746, 751, 214, 303, 213, grava servitù di passaggio condotte fognarie a favore del comune di Valmorea



**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
terreni destinati a prato e a bosco	23.710,00	x 100 %	=	23.710,00
Totale	23.710,00			23.710,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: prezzo medio derivato da annunci immobiliari su terreni analoghi

Descrizione: terreno a destinazione agricola con aree boschive a corona, porzione a prato e seminativo

Indirizzo: via mulino

Superfici principali e secondarie: 19420 Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 310.720,00 pari a 16,00 Euro/mq Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 279.648,00 pari a 14,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: prezzo medio derivato da annunci immobiliari su terreni analoghi Descrizione: terreno a destinazione agricola con aree boschive a corona, porzione a bosco Indirizzo: via mulino

Superfici principali e secondarie: 4290 Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 27.456,00 pari a 6,40 Euro/mq Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 24.710,40 pari a 5,76 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.710,00 x 12,84 = €. 304.436,40

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
--------------------	----------------

riduzione per presenza servitù di passaggio tubazioni fognarie	-15.221,82
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 289.214,58
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 144.607,29

BENI IN VALMOREA VIA MULINI, FRAZIONE CAVESACCIO

TERRENO CON SOVRASTATE VASCA FOGNATURE COMUNALI

DI CUI AL PUNTO C

terreno con sovrastate vasca fognature comunali a Valmorea Via Mulini, frazione Cavesaccio, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) valore del solo terreno occupato dalla vasca di proprietà *** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1834 (catasto fabbricati), sezione urbana cav, consistenza 0, indirizzo catastale: via Molino, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: mappale 203

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



terreno con sovrastante vasca sistema fognario del comune di Valmorea

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie catastale

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreni con sovrastante vasca				
Impianto fognario	190,00	x	100 %	190,00
Totale:	190,00			190,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 433,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Valmorea, agenzie: provincia di Como, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	550,00	0,00	57.997,50	28.998,75
B	terreno agricolo	23.710,00	0,00	289.214,58	144.607,29
C	terreno con sovrastate vasca fognature comunali	190,00	0,00	866,40	433,20
				348.078,48 €	174.039,24 €

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: **€. 174.039,24**

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: **€. 26.105,89**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 33,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.900,00**

Data, 10.01.2021

Il tecnico incaricato
Arch. Francesco Aiello

