



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

310/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEZZENO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. LUCIANO PIETRO ALIQUO'

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



VISURISTA: NETTI snc

TECNICO INCARICATO:

Umberto Stradi

CF:STRMRT67H04C933D
con studio in MASLIANICO (CO) VIA XX SETTEMBRE 23
telefono: 031510715
fax: 031510715
email: studiostradi@alice.it
PEC: umberto.stradi@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 310/2021

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A rustico a NESSO Loc. Monti di careno SNC, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rustico di cui al mappale 2617 situato nella zona boschiva del Comune di Nesso, Provincia di Como, costituita da piano interrato completamente al rustico privo di pavimentazione attualmente in terra battuta, piano primo restaurato ed adibito a cascina con camino a legna ed ampio portico esterno. Vecchio fabbricato in pietra diruto al mappale 2692 e terreni boschivi nelle vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di Hmin: 2,66 m - Hmax: 3,50m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2615 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 5170, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2614, 2620, 2619, 2619, 2613
- foglio 9 particella 2616 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 3380, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2615, 2619, 2618, STRADA, 2651, 2652, STRADA, ALL'INTERNO I MAPPALI 2617 E 3748.
- foglio 9 particella 2651 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI STRADA, 2652, 2616
- foglio 9 particella 2652 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 210, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2616, 2651, STRADA
- foglio 9 particella 3748 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 660, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2617, 2616.
- foglio 9 particella 2617 (catasto fabbricati), categoria F/10, consistenza 50 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2616, 3748.
Trattasi di fabbricato rurale costituito da cascina situata nei boschi sopra l'abitato di Nesso.
- foglio 9 particella 2692 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 10 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: SU TUTTI I LATI MAPPALE 2650
Piccolo fabbricato in pietra quasi completamente crollato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

A.1 altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2615.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2615 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 5170,

reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2614, 2620, 2619, 2619, 2613

A.2 altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2616.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2616 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 3380, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2615, 2619, 2618, STRADA, 2651, 2652, STRADA, ALL'INTERNO I MAPPALI 2617 E 3748.

A.3 altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2651.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2651 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI STRADA, 2652, 2616

A.4 altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2652.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2652 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 210, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2616, 2651, STRADA

A.5 altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 3748.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3748 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 660, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2617, 2616.

A.6 altro fabbricato, composto da FABBRICATO DIRUTO, identificato con il numero 2692.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2692 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 10 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: SU TUTTI I LATI MAPPALE 2650

Fabbricato in pietra quasi completamente demolito

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,41 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.892,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **39.000,00**

Data della valutazione: **08/03/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Fabbricato rustico situato nella zona boschiva del Comune di Nesso, Provincia di Como, costituita da piano interrato completamente al rustico privo di pavimentazione attualmente in terra battuta, piano primo restaurato ed adibito a cascina con camino a legna ed ampio portico esterno. Vecchio fabbricato in pietra diruto al mappale 2692 e terreni boschivi nelle vicinanze.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Storia ipotecaria con statuzenza 29/02/2024 sull'immobile oggetto dell'esecuzione.

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 12/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 775 di repertorio, iscritta il 29/03/2021 a COMO ai nn. 8494/1304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 510.000.

Importo capitale: 450.000.

Beni Catasto Terreni – Comune di NESSO – sezione di Nesso – fg. 9 particelle 2615 di Ha. 0.51.70, 2616 di Ha. 0.33.80 2617 di Ha. 0.00.50, 2651 di Ha. 0.03.00, 2652 di Ha. 0.02.10, 2692 di Ha. 0.00.10, 3748 di Ha. 0.06.60 oltre ad altri beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/11/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI COMO ai nn. 3763 di repertorio, trascritta il 29/11/2021 a COMO ai nn. 34970/25253, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da NOTIFICA DEL 19/11/2021.

Beni Catasto Terreni – Comune di NESSO – sezione Nesso – fg. 9 particelle 2615 di Ha. 0.51.70, 2616 di Ha. 0.33.80 2617 di Ha. 0.00.50, 2651 di Ha. 0.03.00, 2652 di Ha. 0.02.10, 2692 di Ha.

0.00.10, 3748 di Ha. 0.06.60 oltre ad altri beni

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 compravendita (dal 01/02/1996), con atto stipulato il 01/02/1996 a firma di NOTAIO CESARE QUAGLIARINI ai nn. 57538 di repertorio, trascritto il 28/02/1996 a COMO ai nn. 3416/2508.

Terreni in Comune di NESSO distinti nel Catasto Terreni - Comune di NESSO, sezione non precisata, con le particelle 2615 di Ha. 0.51.70, 2616 di Ha. 0.33.80, 2617 FR di Ha. 0.00.50, 2651 di Ha. 0.03.00, 2652 di Ha. 0.02.10, 2692 FR di Ha. 0.00.10, 3748 di Ha. 0.06.60. Confini: -della particella 2692: da quattro lati particella 2650; -in corpo delle altre particelle: particelle 2614, 2620, 2619, 2618, e strada consorziale. Prezzo pagato e quietanzato – beni liberi in atto.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Nesso non sono state reperite pratiche edilizie inerente i fabbricati oggetto di valutazione. Trattasi di fabbricato rurale individuato catastalmente solo nella mappa. Il valore indicato per la valutazione dei fabbricati si intende compreso delle eventuali differenze rispetto alle somme indicate in perizia che dovessero emergere in sede di esecuzione delle opere di rimessa in pristino, ritenendo che le stesse siano ricomprese nella decurtazione del 15% per vendita giudiziaria.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 1 DEL 24/04/2021, l'immobile ricade in zona AMBITO DI VALORE

AMBIENTALE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.48 Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico Comprende le aree e gli elementi naturali destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche come identificati nella tavola di progetto PR2 a-b, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo. Esso è contraddistinto da un sistema di superfici prevalentemente boscate, dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stato storicamente associato un significato simbolico dalla comunità locale. Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure conservative orientate al rilancio di attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto. Destinazioni e parametri Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi, ovvero finiture di calpestio contrastanti con i disposti dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P., se non rivolto alla loro protezione e valorizzazione anche finalizzati al ripristino dei manufatti esistenti sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agro-turistiche-culturali, forestali, escursionistiche, didattico-culturali). Resta esclusa ogni nuova costruzione, salvo ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, nonché la loro demolizione e la loro ricostruzione secondo la disciplina dettata dal precedente art. 47. Gli ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data e riservati al settore agricolo non possono superare le soglie parametriche assegnate agli ambiti agricoli ai sensi del pari articolo. Le opere di recupero del patrimonio naturalistico, geologico e antropico esistenti contemplano altresì la riattrezzatura di percorsi esistenti individuando di punti vista panoramici quali luoghi di pubblico accesso, cui affidare la percezione degli scenari paesistici. Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale. Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno. In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento. Prescrizioni speciali La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall'art.6 delle presenti norme. Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100. E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia. Non è consentita l'apertura di cave né la riattivazione di quelle eventualmente chiuse. Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene. I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L'altezza massima non potrà superare di norma i metri 2,00, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare. La salvaguardia delle alberature "monumentali" e la coltivazione del bosco è regolata dalla L.R. 8/76 e successive integrazioni e

modifiche (L.R. n° 31/2008).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di ampia tettoia esterna eccedente la sagoma attualmente indicata nella mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino del fabbricato mediante demolizione completa del portico esterno e sistemazione gronda.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIMESSA IN PRISTINO PORTICATO ESTERNO: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta attualmente censito come fabbricato rurale, dovrà quindi essere trasformato in fabbricato urbano mediante redazione di tipo mappale e scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale e pratica catastale di presentazione scheda.

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICHE CATASTALI + SANZIONI E DIRITTI: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 Giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN NESSO LOC. MONTI DI CARENO SNC

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a NESSO Loc. Monti di careno SNC, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato rustico di cui al mappale 2617 situato nella zona boschiva del Comune di Nesso, Provincia di Como, costituita da piano interrato completamente al rustico privo di pavimentazione attualmente in terra battuta, piano primo restaurato ed adibito a cascina con camino a legna ed ampio portico esterno. Vecchio fabbricato in pietra diruto al mappale 2692 e terreni boschivi nelle vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di Hmin: 2,66 m - Hmax: 3,50m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2615 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 5170, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2614, 2620, 2619, 2619, 2613
- foglio 9 particella 2616 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 3380, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2615, 2619, 2618, STRADA, 2651, 2652, STRADA, ALL'INTERNO I MAPPALI 2617 E 3748.
- foglio 9 particella 2651 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI STRADA, 2652, 2616
- foglio 9 particella 2652 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG, superficie 210, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2616, 2651, STRADA
- foglio 9 particella 3748 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 660, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2617, 2616.
- foglio 9 particella 2617 (catasto fabbricati), categoria F/10, consistenza 50 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2616,3748.
Trattasi di fabbricato rurale costituito da cascina situata nei boschi sopra l'abitato di Nesso.
- foglio 9 particella 2692 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 10 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: SU TUTTI I LATI MAPPALE 2650
Piccolo fabbricato in pietra quasi completamente crollato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale (i più importanti centri limitrofi sono COMO).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato rustico di cui al mappale 2617 situato nella zona boschiva del Comune di Nesso, Provincia di Como, costituita da piano interrato completamente al rustico con pareti in pietra e pavimento in terra battuta, piano primo restaurato con pareti in parte intonacate al civile ed in parte in pietra, serramenti in legno, pavimento in piastrelle di cotto lombardo, tetto in legno a vista e soppalco in legno, fabbricato adibito a cascina con camino a legna ed ampio portico esterno. Vecchio fabbricato in pietra diruto al mappale 2692 e terreni boschivi nelle vicinanze. Nel terreno adiacente al fabbricato di cui al mappale 2617 è presente una tettoia parzialmente chiusa in legno completamente priva di titolo che andrà demolita. Nei pressi è stata riscontrata la presenza di una fonte d'acqua.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FABBRICATO RUSTICO DI CUI AL MAPPALE 2617	31,60	x	100 %	=	31,60
LOCALE INTERRATO AL MAPPALE 2617	31,60	x	25 %	=	7,90
Totale:	63,20				39,50

ACCESSORI:

altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2615.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2615 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 5170, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 5,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2614, 2620, 2619, 2619, 2613

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO BOSCHIVO	5.170,00	x	0,0325 %	=	1,68
Totale:	5.170,00				1,68

altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2616.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2616 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 3380, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2615, 2619, 2618, STRADA, 2651, 2652, STRADA, ALL'INTERNO I MAPPALI 2617 E 3748.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO BOSCHIVO	3.380,00	x	0,0325 %	=	1,10
Totale:	3.380,00				1,10

altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2651.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2651 (catasto terreni), qualita/classe CAST FRUTTO 2, superficie 300, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI STRADA, 2652, 2616

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO BOSCHIVO	300,00	x	0,0325 %	=	0,10
Totale:	300,00				0,10

altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 2652.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2652 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 210, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2616, 2651, STRADA

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO BOSCHIVO	210,00	x	0,01833 %	=	0,04
Totale:	210,00				0,04

altro terreno, composto da TERRENO BOSCHIVO, identificato con il numero 3748.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3748 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 3, superficie 660, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO CON I MAPPALI 2617, 2616.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO BOSCHIVO	660,00	x	0,3182 %	=	2,10
Totale:	660,00				2,10

altro fabbricato, composto da FABBRICATO DIRUTO, identificato con il numero 2692.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2692 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 10 mq, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

Coerenze: SU TUTTI I LATI MAPPALE 2650

Fabbricato in pietra quasi completamente demolito

descrizione	consistenza		indice		commerciale
FABBRICATO DIRUTO	10,00	x	4 %	=	0,40
Totale:	10,00				0,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Data la tipologia dei beni, si procede con la stima principalmente basata sul costo di ristrutturazione dell'immobile principale destinato a cascina che risulta mantenuto attraverso opere di recente realizzazione e finiture di buona qualità. Si stima quindi il valore di manutenzione straordinaria eseguita e conseguente valore del bene pari ad €/mq 1.200,00. Allo stato di fatto non esistono listini comparativi relativi ad opere simili con pari tipologia costruttiva e stato conservativo nella zona in cui risulta localizzato il bene.

Data la tipologia dei terreni boschivi, si procede con la stima comparativa degli immobili sulla base di listini di riferimento. In particolar modo viene assunta la quotazione OMI fornita dall'Agenzia delle Entrate. L'ultima quotazione disponibile per il Comune di Nesso risale all'anno 2018 ed esprime un valore unitario per ettaro su terreni con destinazione castagneto da frutto pari ad €/ha 3.900,00; per i terreni con destinazione prato pari ad €/ha 38.200,00; per i terreni con destinazione a pascolo pari ad €/ha 2.200,00. Il costo unitario utilizzato per il calcolo deriva da una parametrizzazione della superficie in funzione del valore unitario dell'immobile principale.

Per quanto attiene il fabbricato diruto si attribuisce un valore a corpo anche in funzione del valore del materiale di cui era composto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,50	x	1.200,00	=	47.400,00
Valore superficie accessori:	5,41	x	1.200,00	=	6.492,00
					53.892,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 53.892,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 53.892,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene eseguita basandosi sui prezzi medi di mercato contenuti in pubblicazioni specializzate, considerando eventuali caratteristiche positive o negative rilevate. Si precisa che la determinazione della superficie del terreno viene ricavata dalle documentazioni catastali, deve considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato che, pur essendo come consuetudine determinato quale prodotto tra superficie commerciale ed un valore parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore a corpo e non a misura del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di NESSO, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE, ed inoltre: 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	rustico	39,50	5,41	53.892,00	53.892,00
				53.892,00 €	53.892,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I fabbricati non sono comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.892,00****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: **€. 6.883,80**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: **€. 8,20****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.000,00**