



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

36/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Rag. Maura Bianchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

con studio in ERBA (CO) VIA TURATI N. 3

telefono: 0313355056

email: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 36/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato diruto a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **433,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
sul mappale 3872, insiste un fabbricato che versa in pessime condizioni. Parte del fabbricato non è accessibile poiché la struttura è compromessa. Parte della copertura è crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e interrato, ha un'altezza interna non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3872 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3280
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3871, 432, 3874, 423, 3858

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato.

B terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 870, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 1,35 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3874, 432, 431, proprietà di terzi, 424, 423.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

C terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **2.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2550, reddito agrario 11,85 € reddito dominicale 14,49 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 444, 447, 449, strada, proprietà di terzi, 424, 430, 432.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

D terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **2.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2210, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,42 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3061, 444, 431, 430, 3874, 3872, 3871, 433.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

E terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3061 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 400, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,83 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2195, 2105, 444, 431, 432, 433.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

F terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3871 (catasto terreni), qualita/classe area, superficie 70
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 432, 3872, 3858.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

G terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **1.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3874 (catasto terreni), superficie 1450, reddito agrario 5,24 € reddito dominicale 5,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 432, 430, 423, 3872.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.983,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 247.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.545,00
Data della valutazione:	20/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

patti speciali, stipulata il 14/12/1972 a firma di Notaio Luigi Colnaghi ai nn. 12892/3444 di repertorio, trascritta il 12/01/1973 a Como ai nn. 958/921, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto con il quale gli acquirenti del mapp. 428/a, [REDACTED] si obbligano a lasciare libera striscia di terreno per tutto il lato nord della larghezza complessiva di ml. 6,00, per l'accesso e lo scarico alla proprietà mapp. 428/b (ora mapp. 3872 e 3874), mapp. 429 (ora mapp. 3871 e 3872), mapp. 430 e 431, acquistati da Servillo Pasquale (1.4.34) e alla stessa proprietà degli acquirenti [REDACTED] con possibilità di interrare tale strada tubazioni per servizi vari, precisando che le spese di formazione della strada sono a carico dei proprietari dei mappali 428/b, 429, 430 e 431, mentre le soese di manutenzione saranno ripartite tra i proprietari di questi ultimi terreni e gli acquirenti del mapp. 428/a, in proporzione all'uso.

Convenzione, stipulata il 01/10/1980 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 25486 di repertorio, trascritta il 09/10/1980 a Como ai nn. 13270/10770.

Atto con il quale viene stipulato quanto segue: a) [REDACTED] proprietaria del mappale 428/b (ora mapp. 3872 e 3874), mapp. 429 (ora mapp. 3871 e 3872), mapp. 430 e 431, rinuncia al passaggio lungo la strada in direzione di tramontana a cavaliere del confine di levante della proprietà al mapp. 433, 950 e 1589 di [REDACTED]. b) si concorda che il confine tra la proprietà ai mapp. 433, 950, 1589 e la proprietà di [REDACTED] corrisponde al muro di recinzione in calcestruzzo e rete costruito dai sigg.ri [REDACTED]

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 08/02/2022 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 2808/3322 di repertorio, iscritta il 09/02/2022 a Como ai nn. 3178/482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €uro 346.098,38.

Importo capitale: €uro 173.049,19.

La formalità è riferita solamente a mappale 431 are 25.50, mappale 432 are 22.10, mappale 3874 are 14.50

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 25/10/2023 a firma di Tribunale di Como ai nn. 36/2023 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Como ai nn. 766/578, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da liquidazione giudiziale

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 *** , in forza di atto portante trasformazione della società, con atto stipulato il 24/09/1991 a firma di Notaio Giuseppa Manfredi ai nn. 102066/16744 di repertorio, trascritto il 12/10/1991 a Como ai nn. 19349/13769.

Atto portante trasformazione della [REDACTED] in [REDACTED] Risultano erroneamente indicati di piena proprietà della società immobili siti in Cucciago Via Stazione snc e precisamente: .fabbricato ad uso laboratorio censito al Catasto Fabbricati fg. 7 (reale) con: mapp. 2609

*** DATO OSCURATO *** , in forza di rettifica formalità trascrizione, trascritto il 05/02/1993 a Como ai nn. 2021/1579.

Formalità presentata in rettifica della trascrizione eseguita in data 12.10.1991 ai nn. 19349/13769 per errata indicazione degli immobili di proprietà della società. Risultano esattamente di piena proprietà della società immobili siti in Cucciago e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 428/b are 40.60 (poi sostituito con il mapp. 3086 poi suddiviso in mapp. 3873 e mapp. 3874) mapp. 429 are 07.40 f.r. (poi suddiviso in mapp. 3871 e mapp. 3872) mapp. 430 are 08.70 mapp. 431 are 25.50 mapp. 432 are 22.10 mapp. 434/d are 04.00 (poi sostituito con il mapp. 3061)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/12/1979 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 25088 di repertorio, trascritto il 04/01/1980 a Como ai nn. 218/206.

Atto con il quale [REDACTED] - bene personale - vende alla [REDACTED] [REDACTED] immobili sito in Cucciago e precisamente: .terreni con insistente fabbricato rurale vetusto e fatiscente il tutto censito al Catasto Terreni con: mapp. 428/b are 40.60 (poi sostituito con il mapp. 3086 poi suddiviso in mapp. 3873 e mapp. 3874) mapp. 429 are 07.40 f.r. (poi suddiviso in mapp. 3871 e 3872) mapp. 430 are 08.70 mapp. 431 are 25.50 Accesso e scarico: dalla stradella campestre in lato sud/est e dalla strada larga ml. 6 proveniente da ovest e insistente lungo il lato nord sul mapp. 428/a, come di seguito precisato. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per Lire 15.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/10/1980 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 25487 di repertorio, trascritto il 09/10/1980 a Como ai nn. 13271/10771.

Atto con il quale [REDACTED] vendono alla [REDACTED] immobili siti in Cucciago e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 432 are 22.10 mapp. 434/d are 04.00 (poi sostituito con il mappale 3061) Accesso: dalla confinante proprietà della società acquirente. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per Lire 4.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto portante trasformazione di società, con atto stipulato il 21/06/1984 a firma di Notaio Giuseppe Manfredi ai nn. 52263/9708 di repertorio, trascritto il 05/07/1984 a Como ai nn. 10064/7828.

Atto portante trasformazione della [REDACTED] in [REDACTED] Risultano di piena proprietà della [REDACTED] immobili siti in Cucciago e precisamente: .terreni con insistente fabbricato rurale il tutto distinto al Catasto Terreni con: mapp. 428/b are 40.60 (poi sostituito con il mapp. 3086 poi suddiviso in mapp. 3873 e mapp. 3874) mapp. 429 are 07.40 f.r. (poi suddiviso in mapp. 3871 e mapp. 3872) mapp. 430 are 08.70 mapp. 431 are 25.50 mapp. 432 are 22.10 mapp. 434/d are 04.00 (poi sostituito con il mapp. 3061)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire Convenzionato **N. 7/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia mediante demolizione di edificio rurale esistente e ricostruzione con formazione di unità immobiliari, presentata il 22/12/2014 con il n. 5330 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Si specifica quanto segue: - in data 22.12.2014 veniva presentata domanda di Permesso di Costruire Convenzionato avente come oggetto la ristrutturazione edilizia mediante demolizione di edificio rurale esistente e ricostruzione con formazione di unità immobiliari - in data 07.05.2015 veniva trasmesso alla proprietà da parte del Comune: l'Avviso di emanazione del Permesso di Costruire Convenzionato N. 7/2014, subordinato al pagamento dell'importo oneri concessori pari ad Euro 35.112,90. Detto importo non è mai stato corrisposto al Comune, pertanto il titolo non è mai stato consegnato né notificato. La pratica presentata quindi non ha più validità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 15.05.2022, l'immobile ricade in zona Parte NAF , parte area AG, parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea, parte aree Boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 3872. Il mappale ricade in: parte NAF - centri e nuclei di antica formazione (art. 14 NTA), parte area AG - aree destinate all'agricoltura di interesse comunale (art. 23.8 Nta del PR), parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC), parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art. 29 Nta PTC), parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016); parte beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 - fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 15.05.2022, l'immobile ricade in zona Parte ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea, parte aree Boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 430. Il mappale ricade in: parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC), parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016); parte beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 - fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 15.05.2022, l'immobile ricade in zona Parte ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea, parte aree Boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 431. Il mappale ricade in: parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC), parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 dle 15/03/2016); beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 - fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 15.05.2022, l'immobile ricade in zona Parte NAF , parte area AG, parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea, parte aree Boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 432. Il mappale ricade in: parte NAF - centri e nuclei di antica formazione (art. 14 NTA), parte area AG - aree destinate all'agricoltura di interesse comunale (art. 23.8 Nta del PR), parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC), parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 dle 15/03/2016); beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 - fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 15.05.2022, l'immobile ricade in zona Parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea, parte aree Boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 3061. Il mappale ricade in: parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC), aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016); beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 - fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 15.05.2022, l'immobile ricade in zona Parte NAF , parte area AG, parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea, parte aree Boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 3871. Il mappale ricade in: NAF - centri e nuclei di antica formazione (art. 14 NTA)

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 26 del 26.07.2022

pubblicato sul B.U.R.L. n. 32 del 10.08.2022 - D.C.C. n. 51 del 21.12.2022 pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 del 15.05.2022, l'immobile ricade in zona Parte area AG, parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea, parte aree Boscate. Norme tecniche di attuazione ed indici: CDU ed NTA sono contenute in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 3874. Il mappale ricade in: parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC), parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea - zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art. 29 Nta PTC), parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 dle 15/03/2016); parte beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 - fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CUCCIAGO

FABBRICATO DIRUTO

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato diruto a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **433,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) sul mappale 3872, insiste un fabbricato che versa in pessime condizioni. Parte del fabbricato non è accessibile poiché la struttura è compromessa. Parte della copertura è crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e interrato, ha un'altezza interna di non rilevabile. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3872 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3280
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3871, 432, 3874, 423, 3858

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5



autobus distante 0,5

ferrovia distante 5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	222,00	x	100 %	=	222,00
piano primo	197,00	x	100 %	=	197,00
piano interrato	28,00	x	50 %	=	14,00
Totale:	447,00				433,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 433,00 x 450,00 = **194.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 194.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.850,00**

BENI IN CUCCIAGO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **870,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 870, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 1,35 € intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3874, 432, 431, proprietà di terzi, 424, 423.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5
autobus distante 0,5
ferrovia distante 5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	870,00	x	100 %	=	870,00
Totale:	870,00				870,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 870,00 x 7,00 = 6.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 6.090,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.090,00

BENI IN CUCCIAGO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **2.550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 431 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 2550, reddito agrario 11,85 €reddito dominicale 14,49 €intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 444, 447, 449, strada, proprietà di terzi, 424, 430, 432.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5
autobus distante 0,5
ferrovia distante 5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	2.550,00	x	100 %	=	2.550,00
Totale:	2.550,00				2.550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.550,00 x 7,00 = **17.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.850,00**

BENI IN CUCCIAGO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO D

terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **2.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 2210, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,42 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3061, 444, 431, 430, 3874, 3872, 3871, 433.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5
autobus distante 0,5
ferrovia distante 5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	2.210,00	x	100 %	=	2.210,00
Totale:	2.210,00				2.210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.210,00 x 7,00 = **15.470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.470,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.470,00**

BENI IN CUCCIAGO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO E

terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3061 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 400, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,83 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 2195, 2105, 444, 431, 432, 433.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5

autobus distante 0,5

ferrovia distante 5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	400,00				400,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 7,00 = **2.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.800,00

BENI IN CUCCIAGO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO F

terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3871 (catasto terreni), qualita/classe area, superficie 70
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 432, 3872, 3858.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5
autobus distante 0,5
ferrovia distante 5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno consistenza come da banca dati catastale	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 7,00 = **490,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 490,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 490,00**

BENI IN CUCCIAGO

TERRENO

DI CUI AL PUNTO G

terreno a CUCCIAGO, della superficie commerciale di **1.450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
terreno avente forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3874 (catasto terreni), superficie 1450, reddito agrario 5,24 € reddito dominicale 5,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 432, 430, 423, 3872.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia variabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5
autobus distante 0,5
ferrovia distante 5



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	1.450,00	x	100 %	=	1.450,00
Totale:	1.450,00				1.450,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.450,00 x 7,00 = **10.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi è il metodo di stima diretto basato sul confronto tra i beni oggetto di stima e beni presenti sul mercato, aventi simili caratteristiche.

Per quanto concerne la valutazione del fabbricato diruto. Si specifica che l'accesso interno al bene non risulta possibile in quanto la struttura del bene stesso è compromessa. Si è proceduto alla valutazione dello stesso considerando lo stato di conservazione del fabbricato e l'area di pertinenza ricadente sul medesimo mappale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro è stato effettuata l'ispezione in data 04.04.2024 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, contratti di affitto d'azienda od eventuali preliminari di compravendita non trascritti. La verifica ha dato esito negativo. , conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, con data ispezioni del 05.04.2024, ufficio tecnico di Cucciago. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima unitamente alla richiesta di CDU, agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como

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	fabbricato diruto	433,00	0,00	194.850,00	194.850,00
B	terreno	870,00	0,00	6.090,00	6.090,00
C	terreno	2.550,00	0,00	17.850,00	17.850,00
D	terreno	2.210,00	0,00	15.470,00	15.470,00
E	terreno	400,00	0,00	2.800,00	2.800,00
F	terreno	70,00	0,00	490,00	490,00
G	terreno	1.450,00	0,00	10.150,00	10.150,00
				247.700,00 €	247.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 247.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 37.155,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 210.545,00**

data 20/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Raffaella Nespoli