
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Forzata
promossa da:
BCC NPLS 2021 SRL

N. Gen. Rep. **000023/18+**- Aggiornamento del 22 - 04 - 2023 -

Giudice Dr. Marco MANCINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Molteni
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1298a
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 711
C.F. MLTMRC52B26F688O- P.Iva 01687890135

con studio in Inverigo (Como) via pollack 1
telefono: 031606888
cellulare: 3471786079
fax: 031606888
email: molteni52@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it



**Beni in
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box ampio sito in .
Composto da Porzione di fabbricato composta da portico, box e due vani ripostigli al piano seminterrato . posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **109**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Tot. 109, composto da vani 79 mq, posto al piano S1, - rendita: € 383,52.
Coerenze: a Nord area di manovra e parcheggio - a Est terrapieno - a Sud a.u.i. - a Ovest area di manovra e accesso i box
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part 151 - a Est vicoo chiuso - a Sud a.u.i. - a Ovest Part 150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi ver di (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.10249/2170 (27.3.2007) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 27.3.2007 rep.9894/3774 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società ***Costruzion srl/Erba per €.1.600.000,00 di cui €.800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12598/1792 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18451/10500 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4568 (23.7.2009) - MUTUO FONDIARIO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13419/6597 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 13 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12599/1793 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18452/10501 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4569 (23.7.2009) - APERTURA DI CREDITO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13420/6598 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.200.000,00 di cui €.100.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12600/1794 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18453/10502 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante atto di smobilizzo.

.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.28/6 (3.1.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 30.12.2010 rep.5620/3814 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE LECCHESE SPA/LECCO e a carico della società ***Costruz srl/Erba per €.306.000,00 di cui €.153.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12379/1712 (17.5.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 16.5.2013 rep.18454/10503 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA ***
srl/Erba per €.60.000,00 di cui €.30.000,00 de rivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18841/13333 (29.7.2013) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 17.7.2013 rep.3445 del Tribunale di Como a favore GRIGNA MARMI E COSTRUZIONI SRL/CANZO e a carico della società ***

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche della società ***
Esecutatosrl/Erba
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.649/580 (12.1.85)

Atto in data 12.12.84 rep.52029/2911 Notaio Paolo Lovisetti di Milano con il quale la

ERBA Sez.PARRAVICINO Via Cesare Cantù nr.9 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.150 are 16.60
mapp.151 are 04.20
mapp.152 are 03.00

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra e seminterrato censito al Catasto Fabbricati
fg.1 con:

mapp.151/1 - PT,S1 - A/8 - cl.2 - v.22
mapp.151/2 - PT - C/6 - cl.2 - mq.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il muro di cinta divisorio comune in coerenza nord
è gravato di servitù reciproca di altius non tollendi e con obbligo per gli aventi diritto alle
confinanti proprietà di non costruire fabbricati in confinanza (obbligo reciproco).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere
stata effettuata per L.950.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole
in quanto la menzionata ISC.5374/561 del 3.4.84 non è stata successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4657/83 per lavori di ristrutturazione Villa Esistente intestata a Società VITALI E C.
SRL. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1982 - n. prot. 11840 rilasciata in data
28/02/1983- n. prot. 4657 inizio lavori il 28 . 02 . 1984
fino lavori 28 . 02 . 1986

P.E. n. 5997/83 per lavori di ristrutturazione villa esistente intestata a Società VITALI E C.
SNC. Denuncia inizio lavori

P.E. n. 9730/85 intestata a Impresa SPINOLA di Milano - per Opere Murarie relative alla C.E.
4657/83 - ***
autorizzazione del 03 . 07 . 85.

P.E. n. 05 . 12 . 85 Richiesta Abitabilità - a seguito cambio destinazione d'uso

P.E. n. 29 . 09 . 87 per lavori di relativa alla sistemazione con progetto approvato il 28 . 02 .
1983 intestata a Licenza Abitabilità.

P.E. n. 1077/85 intestata a Concessione benessere il 03 . 07 . 19 85. Richiesta cambio
destinazione d'uso da residenza a uffici di parte dell'Immobile sito in Via Cesare Cantu' ,13

Descrizione **Box ampio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Box ampio sito in .
Composto da Porzione di fabbricato composta da portico, box e due vani ripostigli al piano
seminterrato . posto al piano Seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq
109

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 3,
categoria C/6, classe 2, superficie catastale Tot. 109, composto da vani 79 mq, posto al piano S1, -
rendita: € 383,52.

Coerenze: a Nord area di manovra e parcheggio - a Est terrapieno - a Sud a.u.i. - a Ovest area di
manovra e accesso i box

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.60.



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato composto da Box - due vaniripostigli di ampie dimensioni	Sup. reale lorda	109,00	1,00	109,00
	Sup. reale lorda	109,00		109,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
Il terreno ha una forma seminativo arboreo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE



Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area a verde - Area di Manovra -	Sup. reale lorda	1.660,00	0,10	166,00
	Sup. reale lorda	1.660,00		166,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catast o terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part 151 - a Est vicoo chiuso - a Sud a.u.i. - a Ovest Part 150
Il terreno ha una forma ENTE URBANO.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ENTE URBANO	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Giudice Dr. Marco MANCINI

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*.

8.3. Valutazione corpi

A. Box ampio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Fabbricato composto da Box - due vaniripostigli di ampie dimensioni	109,00	€ 305,00	€ 33.245,00
- Valore corpo:			€33.245,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€33.245,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€33.245,00

B. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	420,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

C. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area a verde - Area di Manovra	166,00	€ 15,00	€ 2.490,00
-			
- Valore corpo:			€2.490,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€355,71

D. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ENTE URBANO	300,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box ampio	109	€ 33.245,00	€33.245,00
B	terreno ente urbano	420	€ 0,00	€0,00
C	terreno seminativo arboreo	1660	€ 2.490,00	€355,71
D	terreno ente urbano	300	€ 0,00	€0,00
			€ 35.735,00	€33.600,71

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€5.040,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€28.560,61

Relazione lotto 001 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-001



**Beni in
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uffici sito in .
Composto da Piano Terra - composto da due vani ad uso ufficio - centralino - archivio e servizi -
l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifono in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -
Piano Seminterrato - composto da due vani adibiti a ripostiglio da un disimpegno - da una cantina posto al piano terra e semionterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **177**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 4, categoria A/10, classe 3, superficie catastale Tot., composto da vani vani 6,5, posto al piano T-S1, - rendita: € 1812,76.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est vicolo chiuso - a Sud a.u.i. - a Ovest Giardino - area di Manovra
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.10249/2170 (27.3.2007) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 27.3.2007 rep.9894/3774 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società ***Costruzion srl/Erba per € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12598/1792 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18451/10500 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4568 (23.7.2009) - MUTUO FONDIARIO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13419/ 6597 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per € 600.000,00 di cui € 300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 13 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12599/1793 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18452/10501 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4569 (23.7.2009) - APERTURA DI CREDITO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13420/6598 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per € 100.000,00 di cui € 100.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12600/1794 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18453/10502 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante atto di smobilizzo.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.28/6 (3.1.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 30.12.2010 rep.5620/3814 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE LECCHESI SPA/LECCO e a carico della società ***Costruz srl/Erba per €.306.000,00 di cui €.153.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12379/1712 (17.5.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 16.5.2013 rep.18454/10503 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA *** srl/Erba per €.60.000,00 di cui €.30.000,00 de rivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18841/13333 (29.7.2013) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 17.7.2013 rep.3445 del Tribunale di Como a favore GRIGNA MARMI E COSTRUZIONI SRL/CANZO e a carico della società ***

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche della società *** Esecutatosrl/Erba
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.649/580 (12.1.85)

Atto in data 12.12.84 rep.52029/2911 Notaio Paolo Lovisetti di Milano con il quale la

ERBA Sez.PARRAVICINO Via Cesare Cantù nr.9 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.150 are 16.60
mapp.151 are 04.20
mapp.152 are 03.00

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra e seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.151/1 - PT,S1 - A/8 - cl.2 - v.22
mapp.151/2 - PT - C/6 - cl.2 - mq.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il muro di cinta divisorio comune in coerenza nord è gravato di servitù reciproca di altius non tollendi e con obbligo per gli aventi diritto alle confinanti proprietà di non costruire fabbricati in confinanza (obbligo reciproco).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per L.950.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.5374/561 del 3.4.84 non è stata successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4657/83 per lavori di ristrutturazione Villa Esistente intestata a Società VITALI E C. SRL. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1982 - n. prot. 11840 rilasciata in data 28/02/1983- n. prot. 4657 inizio lavori il 28 . 02 . 1984
fino lavori 28 . 02 . 1986

P.E. n. 5997/83 per lavori di ristrutturazione villa esistente intestata a Società VITALI E C. SNC. Denuncia inizio lavori

P.E. n. 9730/85 intestata a Impresa SPINOLA di Milano - per Opere Murarie relative alla C.E. 4657/83 - ***

autorizzazione del 03 . 07 . 85.

P.E. n. 05 . 12 . 85 Richiesta Abitabilità - a seguito cambio destinazione d'uso

P.E. n. 29 . 09 . 87 per lavori di relativa alla sistemazione con progetto approvato il 28 . 02 . 1983 intestata a Licenza Abitabilità.

P.E. n. 1077/85 intestata a Concessione benessere il 03 . 07 . 19 85. Richiesta cambio destinazione d'uso da residenza a uffici di parte dell'Immobile sito in Via Cesare Cantu' ,13

Descrizione **uffici** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di uffici sito in .

Composto da Piano Terra - composto da due vani ad uso ufficio - centralino - archivio e servizi - l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifono in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -

Piano Seminterrato - composto da due vani adibiti a ripostiglio da un disimpegno - da una cantina posto al piano terra e seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **177**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 4, categoria A/10, classe 3, superficie catastale Tot., composto da vani vani 6,5, posto al piano T -S1, - rendita: € 1812,76.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est vicolo chiuso - a Sud a.u.i. - a Ovest Giardino - area di Manovra



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.70 e altre altezze per la cantina e ripostiglio (2.80 - 2.50).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n . 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra - area uffici	Sup. reale lorda	177,00	1,00	177,00
Piano Seminterrato - area ripostigli e Cantina				
	Sup. reale lorda	177,00		177,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigen te: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualit à Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
Il terreno ha una forma seminativo arboreo.



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Verde - Area di Manovra	Sup. reale lorda	1.660,00	0,10	166,00
	Sup. reale lorda	1.660,00		166,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Giudice Dr. Marco MANCINI

Pertanto , tenuto conto ^{Perito: Ing. Marco Molteni} della tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. uffici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra - area uffici			
Piano Seminterrato - area ripostigli e Cantina	177,00	€ 1.095,00	€ 193.815,00
- Valore corpo:			€193.815,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€193.815,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€193.815,00

B. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	420,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

C. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Verde - Area di Manovra	166,00	€ 15,00	€ 2.490,00
- Valore corpo:			€2.490,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€355,71

D. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	300,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	uffici	177	€ 193.815,00	€193.815,00
B	terreno ente urbano	420	€ 0,00	€0,00
C	terreno seminativo arboreo	1660	€ 2.490,00	€355,71
D	terreno ente urbano	300	€ 0,00	€0,00
			€ 196.305,00	€194.170,71

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base cat astale 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:

€29.125,61

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€165.045,11

Relazione lotto 002 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-002



**Beni in
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in .
Composto da Piano Terra - composto da numero quattro vani adibiti a ufficio oltre servizi e disimpegni - l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con termosifoni in ghisa -
i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno - antistante i vani adibiti a ufficio ed esposto ad Ovest , è presente un ampio terrazzo posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **167**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 5, categoria A/10, classe 3, superficie catastale 167 mq, composto da vani vani 6, posto al piano T, - rendita: € 1673,32.
Coerenze: a Nord giardino - area di manovra - a Est cortile comune - a Sud a.u.i. - a Ovest Giardino - area di Manovra
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 1660, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.10249/2170 (27.3.2007) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 27.3.2007 rep.9894/3774 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società ***Costruzion srl/Erba per €.1.600.000,00 di cui €.800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12598/1792 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18451/10500 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4568 (23.7.2009) - MUTUO FONDIARIO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13419/6597 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 13 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12599/1793 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18452/10501 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4569 (23.7.2009) - APERTURA DI CREDITO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13420/6598 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.100.000,00 di cui €.100.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12600/1794 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18453/10502 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante atto di smobilizzo.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.28/6 (3.1.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 30.12.2010 rep.5620/3814 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE LECCHESE SPA/LECCO e a carico della società ***Costruz srl/Erba per €.306.000,00 di cui €.153.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12379/1712 (17.5.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 16.5.2013 rep.18454/10503 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA ***
srl/Erba per €.60.000,00 di cui €.30.000,00 de rivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18841/13333 (29.7.2013) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 17.7.2013 rep.3445 del Tribunale di Como a favore GRIGNA MARMI E COSTRUZIONI SRL/CANZO e a carico della società ***

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche della società ***
Esecutatosrl/Erba
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.649/580 (12.1.85)

Atto in data 12.12.84 rep.52029/2911 Notaio Paolo Lovisetti di Milano con il quale la

ERBA Sez.PARRAVICINO Via Cesare Cantù nr.9 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.150 are 16.60
mapp.151 are 04.20
mapp.152 are 03.00

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra e seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.151/1 - PT,S1 - A/8 - cl.2 - v.22
mapp.151/2 - PT - C/6 - cl.2 - mq.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il muro di cinta divisorio comune in coerenza nord è gravato di servitù reciproca di altius non tollendi e con obbligo per gli aventi diritto alle confinanti proprietà di non costruire fabbricati in confinanza (obbligo reciproco).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per L.950.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.5374/561 del 3.4.84 non è stata successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4657/83 per lavori di ristrutturazione Villa Esistente intestata a Società VITALI E C. SRL. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1982 - n. prot. 11840 rilasciata in data 28/02/1983- n. prot. 4657 inizio lavori il 28 . 02 . 1984
fino lavori 28 . 02 . 1986

P.E. n. 5997/83 per lavori di ristrutturazione villa esistente intestata a Società VITALI E C. SNC. Denuncia inizio lavori

P.E. n. 9730/85 intestata a Impresa SPINOLA di Milano - per Opere Murarie relative alla C.E. 4657/83 - ***

autorizzazione del 03 . 07 . 85.

P.E. n. 05 . 12 . 85 Richiesta Abitabilità - a seguito cambio destinazione d'uso

P.E. n. 29 . 09 . 87 per lavori di relativa alla sistemazione con progetto approvato il 28 . 02 . 1983 intestata a Licenza Abitabilità.

P.E. n. 1077/85 intestata a Concessione benessere il 03 . 07 . 1985 5. Richiesta cambio destinazione d'uso da residenza a uffici di parte dell'Immobile sito in Via Cesare Cantu' ,13

Descrizione **Uffici** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in .

Composto da Piano Terra - composto da numero quattro vani adibiti a ufficio oltre servizi e disimpegni - l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con termosifoni in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno - antistante i vani adibiti a ufficio ed esposto ad Ovest , è presente un ampio terrazzo

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **167**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 5, categoria A/10, classe 3, superficie catastale 167 mq, composto da vani 6, posto al piano T, - rendita: € 1673,32.

Coerenze: a Nord giardino - area di manovra - a Est cortile comune - a Sud a.u.i. - a Ovest Giardino - area di Manovra



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.50.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra - Area Uffici	Sup. reale lorda	167,00	1,00	167,00
	Sup. reale lorda	167,00		167,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale 1660, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
Il terreno ha una forma seminativo arboreo.

Destinazione urbanistica:



Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Verde - Area di Manovra	Sup. reale lorda	1.660,00	0,10	166,00
	Sup. reale lorda	1.660,00		166,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a E secutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Giudice Dr. Marco MANCINI

Pertanto , tenuto conto ^{Perito: Ing. Marco Molteni} della tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Uffici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra - Area Uffici	167,00	€ 1.095,00	€ 182.865,00
- Valore corpo:			€182.865,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€182.865,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€182.865,00

B. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	420,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

C. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Verde - Area di Manovra	166,00	€ 15,00	€ 2.490,00
- Valore corpo:			€2.490,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€355,71

D. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	300,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	uffici	167	€ 182.865,00	€182.865,00
B	terreno ente urbano	420	€ 0,00	€0,00
C	terreno seminativo arboreo	1660	€ 2.490,00	€355,71
D	terreno ente urbano	300	€ 0,00	€0,00
			€ 185.355,00	€183.220,71

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€27.483,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€155.737,61

Relazione lotto 003 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-003



**Beni in
Lotto 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in .
Composto da Piano Terra - composto da un locale adibito a cucina/pranzo - da un disimpegno - da un bagno - da una camera - all'appartamento si accede attraversando un cortiletto interno .
l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con termosifoni in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno - posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **69**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, superficie catastale Tot. 69 mq, composto da vani vani 3, posto al piano T, - rendita: € 294,38.
Coerenze: a Nord cortile comune - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità E NTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENT E URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.10249/2170 (27.3.2007) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 27.3.2007 rep.9894/3774 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società ***Costruzion srl/Erba per €.1.600.000,00 di cui €.800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12598/1792 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18451/10500 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4568 (23.7.2009) - MUTUO FONDIARIO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13419/6597 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 13 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12599/1793 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18452/10501 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4569 (23.7.2009) - APERTURA DI CREDITO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13420/6598 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.100.000,00 di cui €.100.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12600/1794 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18453/10502 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante atto di smobilizzo.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.28/6 (3.1.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 30.12.2010 rep.5620/3814 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE LECCHESE SPA/LECCO e a carico della società ***Costruz srl/Erba per €.306.000,00 di cui €.153.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12379/1712 (17.5.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 16.5.2013 rep.18454/10503 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA ***
srl/Erba per €.60.000,00 di cui €.30.000,00 de rivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18841/13333 (29.7.2013) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 17.7.2013 rep.3445 del Tribunale di Como a favore GRIGNA MARMI E COSTRUZIONI SRL/CANZO e a carico della società ***

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche della società ***
Esecutatosrl/Erba
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.649/580 (12.1.85)

Atto in data 12.12.84 rep.52029/2911 Notaio Paolo Lovisetti di Milano con il quale la

ERBA Sez.PARRAVICINO Via Cesare Cantù nr.9 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.150 are 16.60
mapp.151 are 04.20
mapp.152 are 03.00

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra e seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.151/1 - PT,S1 - A/8 - cl.2 - v.22
mapp.151/2 - PT - C/6 - cl.2 - mq.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il muro di cinta divisorio comune in coerenza nord è gravato di servitù reciproca di altius non tollendi e con obbligo per gli aventi diritto alle confinanti proprietà di non costruire fabbricati in confinanza (obbligo reciproco).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per L.950.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.5374/561 del 3.4.84 non è stata successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4657/83 per lavori di ristrutturazione Villa Esistente intestata a Società VITALI E C. SRL. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1982 - n. prot. 11840 rilasciata in data 28/02/1983- n. prot. 4657 inizio lavori il 28 . 02 . 1984
fino lavori 28 . 02 . 1986

P.E. n. 5997/83 per lavori di ristrutturazione villa esistente intestata a Società VITALI E C. SNC. Denuncia inizio lavori

P.E. n. 9730/85 intestata a Impresa SPINOLA di Milano - per Opere Murarie relative alla C.E. 4657/83 - ***

autorizzazione del 03 . 07 . 85.

P.E. n. 05 . 12 . 85 Richiesta Abitabilità - a seguito cambio destinazione d'uso

P.E. n. 29 . 09 . 87 per lavori di relativa alla sistemazione con progetto approvato il 28 . 02 . 1983 intestata a Licenza Abitabilità.

P.E. n. 1077/85 intestata a Concessione benessere il 03 . 07 . 1985 5. Richiesta cambio destinazione d'uso da residenza a uffici di parte dell'Immobile sito in Via Cesare Cantu' ,13

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in .
Composto da Piano Terra - composto da un locale adibito a cucina/pranzo - da un disimpegno - da un bagno - da una camera - all'appartamento si accede attraversando un cortiletto interno .
l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con termosifoni in ghisa -
i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno - posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **69**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 6, categoria A/2, classe 1, superficie catastale Tot. 69 mq, composto da vani vani 3, posto al piano T, - rendita: € 294,38.
Coerenze: a Nord cortile comune - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.50.



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento al Piano Terra	Sup. reale lorda	69,00	1,00	69,00
	Sup. reale lorda	69,00		69,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
Il terreno ha una forma seminativo arboreo.

Destinazione urbanistica:



Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area a verde - area di manovra	Sup. reale lorda	1.660,00	0,10	166,00
	Sup. reale lorda	1.660,00		166,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando una o più variabili o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m_1 x + m_2 x + m_3 x + m_4 x + \dots \dots m_n x + b$$

Giudice Dr. Marco MANCINI

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento al Piano Terra	69,00	€ 1.095,00	€ 75.555,00
- Valore corpo:			€75.555,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€75.555,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€75.555,00

B. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	420,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

C. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area a verde - area di manovra	166,00	€ 15,00	€ 2.490,00
- Valore corpo:			€2.490,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€355,71

D. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	300,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	69	€ 75.555,00	€75.555,00
B	terreno ente urbano	420	€ 0,00	€0,00
C	terreno seminativo arboreo	1660	€ 2.490,00	€355,71
D	terreno ente urbano	300	€ 0,00	€0,00
			€ 78.045,00	€75.910,71

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€11.386,61

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€64.524,11

Relazione lotto 004 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-004



**Beni in
Lotto 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in .
Composto da Piano Primo - composto da numero quattro vani adibiti a ufficio - da numero due servizida un disimpegno - da un ripostiglio -
l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifono in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -
Piano Terreno - dove è localizzate la scala principale di accesso al Piano Primo .
Piano Interrato - dove è presente una cantina - un disimpegno di accesso
posto al piano primo - terreno - interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **203**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 7, categoria A/10, classe 3, superficie catastale le Tot. 203 mq, composto da vani vani 7,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 2091,65.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est vicolo chiuso - a Sud cortile comune - a Ovest affaccio sul giardino - area di manovra
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità a Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:



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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.10249/2170 (27.3.2007) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 27.3.2007 rep.9894/3774 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società ***Costruzion srl/Erba per € 1.600.000,00 di cui € 800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12598/1792 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18451/10500 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4568 (23.7.2009) - MUTUO FONDIARIO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13419/6597 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per € 600.000,00 di cui € 300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 13 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12599/1793 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18452/10501 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4569 (23.7.2009) - APERTURA DI CREDITO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13420/6598 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per € 100.000,00 di cui € 100.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12600/1794 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18453/10502 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante atto di smobilizzo.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.28/6 (3.1.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 30.12.2010 rep.5620/3814 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE LECCHESE SPA/LECCO e a carico della società ***Costruz srl/Erba per €.306.000,00 di cui €.153.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12379/1712 (17.5.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 16.5.2013 rep.18454/10503 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA ***
srl/Erba per €.60.000,00 di cui €.30.000,00 de rivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18841/13333 (29.7.2013) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 17.7.2013 rep.3445 del Tribunale di Como a favore GRIGNA MARMI E COSTRUZIONI SRL/CANZO e a carico della società ***

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche della società ***
Esecutatosrl/Erba
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.649/580 (12.1.85)

Atto in data 12.12.84 rep.52029/2911 Notaio Paolo Lovisetti di Milano con il quale la

ERBA Sez.PARRAVICINO Via Cesare Cantù nr.9 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.150 are 16.60
mapp.151 are 04.20
mapp.152 are 03.00

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra e seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.151/1 - PT,S1 - A/8 - cl.2 - v.22
mapp.151/2 - PT - C/6 - cl.2 - mq.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il muro di cinta divisorio comune in coerenza nord è gravato di servitù reciproca di altius non tollendi e con obbligo per gli aventi diritto alle confinanti proprietà di non costruire fabbricati in confinanza (obbligo reciproco).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per L.950.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.5374/561 del 3.4.84 non è stata successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4657/83 per lavori di ristrutturazione Villa Esistente intestata a Società VITALI E C. SRL. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1982 - n. prot. 11840 rilasciata in data 28/02/1983- n. prot. 4657 inizio lavori il 28 . 02 . 1984
fino lavori 28 . 02 . 1986

P.E. n. 5997/83 per lavori di ristrutturazione villa esistente intestata a Società VITALI E C. SNC. Denuncia inizio lavori

P.E. n. 9730/85 intestata a Impresa SPINOLA di Milano - per Opere Murarie relative alla C.E. 4657/83 - ***

autorizzazione del 03 . 07 . 85.

P.E. n. 05 . 12 . 85 Richiesta Abitabilità - a seguito cambio destinazione d'uso

P.E. n. 29 . 09 . 87 per lavori di relativa alla sistemazione con progetto approvato il 28 . 02 . 1983 intestata a Licenza Abitabilità.

P.E. n. 1077/85 intestata a Concessione benessere il 03 . 07 . 1985 5. Richiesta cambio destinazione d'uso da residenza a uffici di parte dell'Immobile sito in Via Cesare Cantu' ,13

Descrizione **Uffici** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in .

Composto da Piano Primo - composto da numero quattro vani adibiti a ufficio - da numero due servizi da un disimpegno - da un ripostiglio -

l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifono in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -

Piano Terreno - dove è localizzata la scala principale di accesso al Piano Primo .

Piano Interrato - dove è presente una cantina - un disimpegno di accesso

posto al piano primo - terreno - interrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq
203



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 7, categoria A/10, classe 3, superficie catastale Tot. 203 mq, composto da vani vani 7,5, posto al piano S1-T-1, - rendita: € 2091,65.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est vicolo chiuso - a Sud cortile comune - a Ovest affaccio sul giardino - area di manovra

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.50 per gli uffici e metri 2.50 per la cantina.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT

l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale

- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo area uffici - Piano Terreno scala accesso - Piano Interrato area cantina	Sup. reale lorda	203,00	1,00	203,00
	Sup. reale lorda	203,00		203,00

Accessori:

Descrizione terreno Ente Urbano di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .

Superficie complessiva di circa mq **420**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.

Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150

Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT

l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale

- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione terreno Seminativo Arboreo di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .

Superficie complessiva di circa mq **1660**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.

Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'

Il terreno ha una forma seminativo arboreo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT

l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale

- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Verde - Area di Manovra	Sup. reale lorda	1.660,00	0,10	166,00
	Sup. reale lorda	1.660,00		166,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente urbano** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente urbano sito in .

Superficie complessiva di circa mq **300**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.

Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150

Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT

l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale

- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando una altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Giudice Dr. Marco MANCINI

Pertanto , tenuto conto ^{Perito: Ing. Marco Molteni} della tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Uffici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Primo area uffici - Piano			
Terreno scala accesso - Piano	203,00	€ 1.095,00	€ 222.285,00
Interrato area cantina			
- Valore corpo:			€222.285,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€222.285,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€222.285,00

B. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde e equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	420,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

C. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Verde - Area di Manovra	166,00	€ 15,00	€ 2.490,00
- Valore corpo:			€2.490,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€355,71

D. Terreno Ente urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	300,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	uffici	203	€ 222.285,00	€222.285,00
B	terreno ente urbano	420	€ 0,00	€0,00
C	terreno seminativo arboreo	1660	€ 2.490,00	€355,71
D	terreno ente urbano	300	€ 0,00	€0,00
			€ 224.775,00	€222.640,71

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€33.396,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€189.244,61

Relazione lotto 005 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-005



**Beni in
Lotto 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in .
Composto da Piano Primo - composto da numero sei vani ad uso uffici , oltre a numero due servizi - un ripostiglio numero tre disimpegni , oltre a numero due vani più servizio - l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifoni in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **273**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 8, categoria A/10, classe 3, superficie catastale Tot. 273 mq, composto da vani vani 12, posto al piano 1, - rendita: € 3.346,64.
Coerenze: a Nord affaccio su giardino e area di manovra - a.u.i. - a Est vicolo chiuso - cortile interno - a Sud a.u.i. a Ovest su giardino e area i manovra
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.10249/2170 (27.3.2007) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 27.3.2007 rep.9894/3774 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società ***Costruzion srl/Erba per €.1.600.000,00 di cui €.800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12598/1792 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18451/10500 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4568 (23.7.2009) - MUTUO FONDIARIO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13419/6597 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 13 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12599/1793 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18452/10501 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4569 (23.7.2009) - APERTURA DI CREDITO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13420/6598 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.100.000,00 di cui €.100.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12600/1794 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18453/10502 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante atto di smobilizzo.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.28/6 (3.1.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 30.12.2010 rep.5620/3814 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE LECCHESE SPA/LECCO e a carico della società ***Costruz srl/Erba per €.306.000,00 di cui €.153.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12379/1712 (17.5.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 16.5.2013 rep.18454/10503 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA ***
srl/Erba per €.60.000,00 di cui €.30.000,00 de rivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18841/13333 (29.7.2013) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 17.7.2013 rep.3445 del Tribunale di Como a favore GRIGNA MARMI E COSTRUZIONI SRL/CANZO e a carico della società ***

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche della società ***
Esecutatosrl/Erba
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.649/580 (12.1.85)

Atto in data 12.12.84 rep.52029/2911 Notaio Paolo Lovisetti di Milano con il quale la

ERBA Sez.PARRAVICINO Via Cesare Cantù nr.9 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.150 are 16.60
mapp.151 are 04.20
mapp.152 are 03.00

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra e seminterrato censito al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.151/1 - PT,S1 - A/8 - cl.2 - v.22
mapp.151/2 - PT - C/6 - cl.2 - mq.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il muro di cinta divisorio comune in coerenza nord è gravato di servitù reciproca di altius non tollendi e con obbligo per gli aventi diritto alle confinanti proprietà di non costruire fabbricati in confinanza (obbligo reciproco).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere stata effettuata per L.950.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.5374/561 del 3.4.84 non è stata successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4657/83 per lavori di ristrutturazione Villa Esistente intestata a Società VITALI E C. SRL. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1982 - n. prot. 11840 rilasciata in data 28/02/1983- n. prot. 4657 inizio lavori il 28 . 02 . 1984
fino lavori 28 . 02 . 1986

P.E. n. 5997/83 per lavori di ristrutturazione villa esistente intestata a Società VITALI E C. SNC. Denuncia inizio lavori

P.E. n. 9730/85 intestata a Impresa SPINOLA di Milano - per Opere Murarie relative alla C.E. 4657/83 - ***

autorizzazione del 03 . 07 . 85.

P.E. n. 05 . 12 . 85 Richiesta Abitabilità - a seguito cambio destinazione d'uso

P.E. n. 29 . 09 . 87 per lavori di relativa alla sistemazione con progetto approvato il 28 . 02 . 1983 intestata a Licenza Abitabilità.

P.E. n. 1077/85 intestata a Concessione benessere il 03 . 07 . 1985 5. Richiesta cambio destinazione d'uso da residenza a uffici di parte dell'Immobile sito in Via Cesare Cantu' ,13

Descrizione **Uffici** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Uffici sito in .

Composto da Piano Primo - composto da numero sei vani ad uso uffici , oltre a numero due servizi - un ripostiglio numero tre disimpegni , oltre a numero due vani più servizio -

l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifoni in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **273**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 8, categoria A/10, classe 3, superficie catastale Tot. 273 mq, composto da vani 12, posto al piano 1, - rendita: € 3.346,64.

Coerenze: a Nord affaccio su giardino e area di manovra - a.u.i. - a Est vicolo chiuso - cortile interno - a Sud a.u.i. a Ovest su giardino e area di manovra



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.10.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Primo - area uffici	Sup. reale lorda	273,00	1,00	273,00
	Sup. reale lorda	273,00		273,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente urbano** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
Il terreno ha una forma seminativo arboreo.

Destinazione urbanistica:



Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Verde - Area di Manovra	Sup. reale lorda	1.660,00	0,10	166,00
	Sup. reale lorda	1.660,00		166,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando una o più variabili o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m_0 + m_1 x_1 + m_2 x_2 + m_3 x_3 + \dots + m_n x_n + b$$

Giudice Dr. Marco MANCINI

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Uffici

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Primo - area uffici	273,00	€ 1.095,00	€ 298.935,00
- Valore corpo:			€298.935,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€298.935,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€298.935,00

B. Terreno Ente urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	420,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

C. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Verde - Area di Manovra	166,00	€ 15,00	€ 2.490,00
- Valore corpo:			€2.490,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€355,71

D. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	300,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	uffici	273	€ 298.935,00	€298.935,00
B	terreno ente urbano	420	€ 0,00	€0,00
C	terreno seminativo arboreo	1660	€ 2.490,00	€355,71
D	terreno ente urbano	300	€ 0,00	€0,00
			€ 301.425,00	€299.290,71

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€44.893,61

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€254.397,11

Relazione lotto 006 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-006



**Beni in
Lotto 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in .
Composto da Piano Secondo - appartamento composto da numero cinque vani - da un ripostiglio - da numero due servizi - da un disimpegno -
l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifoni in ghisa - i serramenti sono in legno con vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **190**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 9, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Tot. 190mq., composto da vani vani 7,5, posto al piano 2, - rendita: € 1.026,46.
Coerenze: a Nord giardino e area di manovra - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest giardino e area di manovra
- B.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.
Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150
- C.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **1660**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo Arboreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale: € 9,00.
Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
- D.** Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.
Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.10249/2170 (27.3.2007) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 27.3.2007 rep.9894/3774 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società ***Costruzion srl/Erba per €.1.600.000,00 di cui €.800.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12598/1792 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18451/10500 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4568 (23.7.2009) - MUTUO FONDIARIO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13419/ 6597 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 13 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12599/1793 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18452/10501 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante proroga e dilazione del mutuo.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.21168/4569 (23.7.2009) - APERTURA DI CREDITO - pari grado

Atto in data 21.7.2009 rep.13420/6598 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico della società *** Esecutatosrl/Erba per €.100.000,00 di cui €.100.000,00 derivanti da concessione a garanzia di apertura di credito (durata 2 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine risulta la seguente formalità:

ANN.12600/1794 (22.5.2013)

Atto in data 16.5.2013 rep.18453/10502 Notaio Alessandra Mascellaro di Como portante atto di smobilizzo.



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.28/6 (3.1.2011) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 30.12.2010 rep.5620/3814 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA POPOLARE LECCHESE SPA/LECCO e a carico della società ***Costruzioni srl/Erba per €.306.000,00 di cui €.153.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12379/1712 (17.5.2013) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 16.5.2013 rep.18454/10503 Notaio Alessandra Mascellaro di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore B.C.C. DELLALTA ***
srl/Erba per €.60.000,00 di cui €.30.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 15 anni)
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.18841/13333 (29.7.2013) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 17.7.2013 rep.3445 del Tribunale di Como a favore GRIGNA MARMI E COSTRUZIONI SRL/CANZO e a carico della società ***

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche della società ***
Esecutatosrl/Erba
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità: **N.B. - Piano Secondo :**
dai sopralluoghi effettuati presso gli Immobili staggiati in Via Cesare Cantu' ,
13 - Frazione Parravicino - si è accertato al Piano Secondo (Part.151 - Sub.9 -
Fig.1) la presenza di un Terrazzo ricavato dalla demolizione di una porzione di
copertura e relativa formazione di un Terrazzo panoramico completamente
pavimentato ed attrezzato .

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erba ,
nessun documento Concessorio è presente relativamente al Terrazzo ,
pertanto si rende necessario da parte dell'Aggiudicatario , nel seguente modo
:

trattandosi di Edificio Vincolato , ovvero qualsiasi modifica dello stto di fatto ,
deve avere il Parere della Soprintendenza delle Belle Arti , pertanto come
videnziato sopra , l'aggiudicatario dovrà attivarsi ad istruire una Pratica di
Compatibilità Paesaggistica e successiva Pratica di Sanatoria Edilizia .

Nel caso fosse compatibile ci sarà da pagare una sanzione derivante dal
Computo Metrico delle Opere Eseguite pari a circa (€10.000,00) .

Allo stesso modo ci sarà da pagare il costo di Costruzione delle Opere eseguite
, oltre un ulteriore sanzione pari a (€3.000,00 - 5.000,00)

Necessiterà inoltre del Certificato di Idoneità Statica delle Opere eseguite ,
oltre a tutta quanta la documentazione finalizzata all'ottenimento del
Certificato di Abitabilità .

N.B. - si evidenzia inoltre che il Parere della Soprintendenza alle Belle Arti ,
risulta fondamentale per il prosieguo dell'iter per l'ottenimento della
Sanatoria ; diversamente si dovrà procedere alla ricostruzione delle Opere
per necessarie al ripristino della copertura originale .

-
regolarizzabili mediante Quanto evidenziato può essere regolarizzato
mediante incarico a Professionista abilitato .

Complessivamente gli oneri di regolarizzazione , compresnsivo dell'incarico
al Professionista abilitato , dovrebbero essere circa uguale a :: €30.000,00

Oneri totali: €30.000,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.649/580 (12.1.85)

Atto in data 12.12.84 rep.52029/2911 Notaio Paolo Lovisetti di Milano con il quale la

ERBA Sez.PARRAVICINO Via Cesare Cantù nr.9 e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.150 are 16.60
mapp.151 are 04.20
mapp.152 are 03.00

.Fabbricato per civile abitazione al piano terra e seminterrato censito al Catasto Fabbricati
fg.1 con:

mapp.151/1 - PT,S1 - A/8 - cl.2 - v.22
mapp.151/2 - PT - C/6 - cl.2 - mq.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il muro di cinta divisorio comune in coerenza nord
è gravato di servitù reciproca di altius non tollendi e con obbligo per gli aventi diritto alle
confinanti proprietà di non costruire fabbricati in confinanza (obbligo reciproco).

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza, la vendita risulta essere
stata effettuata per L.950.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in
quanto la menzionata ISC.5374/561 del 3.4.84 non è stata successivamente rinnovata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4657/83 per lavori di di Ristrutturazione Villa Esistente intestata a Società VITALI E C.
SRL. Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1982 - n. prot. 11840 rilasciata in data
28/02/1983- n. prot. 4657 inizio lavori il 28 . 02 . 1984
fino lavori 28 . 02 . 1986

P.E. n. 5997/83 per lavori di per ristrutturazione villa esistente intestata a Società VITALI E C.
SNC. Denuncia inizio lavori

P.E. n. 9730/85 intestata a Impresa SPINOLA di Milano - per Opere Murarie relative alla C.E.
4657/83 - ***
autorizzazione del 03 . 07 . 85.

P.E. n. 05 . 12 . 85 Richiesta Abitabilità - a seguito cambio destinazione d'uso

P.E. n. 29 . 09 . 87 per lavori di relativa alla sistemazione con progetto approvato il 28 . 02 .
1983 intestata a Licenza Abitabilità.

P.E. n. 1077/85 intestata a Concessione benessere il 03 . 07 . 1985. Richiesta cambio
destinazione d'uso da residenza a uffici di parte dell'Immobile sito in Via Cesare Cantu' ,13

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in .
Composto da Piano Secondo - appartamento composto da numero cinque vani - da un ripostiglio -
da numero due servizi - da un disimpegno -
l'impianto di riscaldamento a caldaia a gas e termosifoni in ghisa - i serramenti sono in legno con
vetro semplice - le oscuranti sono persiane in legno -

posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **190**



Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 151 subalterno 9, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Tot. 190mq., composto da vani vani 7,5, posto al piano 2, - rendita: € 1.026,46.

Coerenze: a Nord giardino e area di manovra - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest giardino e area di manovra

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 3.80 al colmo e metri 2.30 ai lati.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT

l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Secondo - Appartamento/Mansarda	Sup. reale lorda	190,00	1,00	190,00
	Sup. reale lorda	190,00		190,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .

Superficie complessiva di circa mq **420**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 151 qualità ENTE URBANO, superficie catastale are 4 - ca 20.

Coerenze: a Nord Part. 149 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. 152 - a Ovest Part. 150

Il terreno ha una forma Terreno - Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT

l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	420,00	1,00	420,00
	Sup. reale lorda	420,00		420,00

Accessori:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Seminativo Arboreo sito in .

Superficie complessiva di circa mq **1660**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 150 qualità Seminativo
Aroreo, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 60, - reddito agrario: € 6,00, - reddito domenicale:
€ 9,00.

Coerenze: a Nord Part 148 -a Est Part 152 - a Sud a.u.i. - a Ovest Via Cantu'
Il terreno ha una forma seminativo arboreo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio
Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT
l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno - Seminativo Arboreo	Sup. reale lorda	1.660,00	0,10	166,00
	Sup. reale lorda	1.660,00		166,00

Accessori:

Descrizione **terreno Ente Urbano** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1/7 di terreno Ente Urbano sito in .
Superficie complessiva di circa mq **300**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 152 qualità ENTE
URBANO, superficie catastale are 3 - ca 0.

Coerenze: a Nord Part. 151 - a Est vicolo chiuso - a Sud Part. a.u.i. - a Ovest Part. 150
Il terreno ha una forma Ente Urbano.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio
Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT
l'immobile è identificato nella zona AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche ed indici: NTA - art. 25 - Edifici di Rilevanza Monumentale
- art. 26 - Edifici di Impianto Storico

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ente Urbano	Sup. reale lorda	300,00	1,00	300,00
	Sup. reale lorda	300,00		300,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Giudice Dr. Marco MANCINI

Pertanto , tenuto conto ^{Perito: Ing. Marco Molteni} della tipologia dell'immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Secondo Appartamento/Mansarda	190,00	€ 1.179,00	€ 224.010,00
- Valore corpo:			€224.010,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€224.010,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€224.010,00

B. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	420,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

C. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Terreno - Seminativo Arboreo	166,00	€ 15,00	€ 2.490,00
- Valore corpo:			€2.490,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.490,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€355,71

D. Terreno Ente Urbano

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Ente Urbano	300,00	€ 0,00	€ 0,00
- Valore corpo:			€0,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€0,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€0,00

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	190	€ 224.010,00	€224.010,00
B	terreno ente urbano	420	€ 0,00	€0,00
C	terreno seminativo arboreo	1660	€ 2.490,00	€355,71
D	terreno ente urbano	300	€ 0,00	€0,00
			€ 226.500,00	€224.365,71

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€33.654,86

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€30.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€190.710,86

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€160.710,86

Relazione lotto 007 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-007



**Beni in
Lotto 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Composto da Piano Secondo - Trattasi di Appartamento al Piano secondo , composto da un ingresso direttamente nel soggiorno/pranzo - da una cucina - da uno studio - da una camera con cabina armadio e bagnoda un ripostiglio - da un bagno di servizio - da un ampio balcone antistante la cucina - da un altro balcone a servizio della camera - da un terrazzo al piano terzo con disimpegno e ripostiglio .
I serramenti sono in legno con vetrocamera (diam. 20 mm) .
Oscuranti in legno con antoni .
Riscaldamento centralizzato a metano con contacalorie .
Pavimenti sono in ceramica - parquet a listoni .
L'Appartamento allo stato attuale si presenta in ottime condizio ni manutentive . posto al piano secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **175**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 736, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Tot. 175, composto da vani vani 11,5, posto al piano S1-1-2-3, - rendita: € 1.336,33.
Coerenze: a Nord affaccio su Part 1055 - a Est affaccio su Part 1052 - a Sud affaccio su Part 1051 - a Ov est affaccio su Part 1051
A.1. Box doppio: fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 718, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Tot. 33 mq, composto da vani 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 150,50.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est corsello di manovra a i Box - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi ver di (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dall'Esecutata in qualità di proprietario del bene

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015

rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

Esecutato €

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Co mo a

Esecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€5.508,43

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia:

Attualmente sia le spese di gestione ordinarie , sia le spese straordinarie
relative alla gestione anno (21-22) , sono state regolarmente saldate

€0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Not taio Salvatore Dello Iacono di Mariano

Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***_

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:
.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a
Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni -
ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)

mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.377.818 .027 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante
convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa
Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 5851/90 Permesso di Costruire

P.E. n. 37/94 Variante

P.E. n. 537/94 Variante

P.E. n. 281/96 Variante in Sanatoria

P.E. n. 403/02 Recupero sottotetto

P.E. n. 430/02 Formazione Box

P.E. n. 540/06 Autorizzazione Ambientale

P.E. n. 541/06 Pratica Edilizia

P.E. n. 655/06 Autorizzazione Completamento Ristrutturazione Edilizia n.655/06

P.E. n. 656/06 Pratica Edilizia

P.E. n. 204/08 Autorizzazione Ambientale per soprizzo tetto

P.E. n. 205/08 Autorizzazione Ambientale porzione Fabbricato

P.E. n. 627/08 Modifiche parte interne Box



P.E. n. 44/09 Variante Opere interne
P.E. n. 91/09 e 92/09 Variante Opere interne
P.E. n. 655/09 Variante
P.E. n. 36/10 Compatibilità Urbanistica opere esterne
P.E. n. 91/11 Permesso di Costruire in Sanatoria
P.E. n. 101/11 Manutenzione Ordinaria
P.E. n. 560/13 Compatibilità Paesaggistica
P.E. n. 588/16 Permesso di Costruire in Sanatoria
P.E. n. 29/04 Condono
P.E. n. 11758/11 Parere di Conformità Box - Vigili del Fuoco
P.E. n. 53340/12 SCA n. 8/19 - Pratica Edilizia 588/16 dl 20 . 02 . 19 / 6538 - Richiesta Abitabilità

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in .
Erba - CO – Via Colombo , 20
Composto da Piano Secondo - Trattasi di Appartamento al Piano secondo , composto da un ingresso direttamente nel soggiorno/pranzo - da una cucina - da uno studio - da una camera con cabina armadio e bagnoda un ripostiglio - da un bagno di servizio - da un ampio balcone antistante la cucina - da un altro balcone a servizio della camera - da un terrazzo al piano terzo con disimpegno e ripostiglio .
I serramenti sono in legno con vetrocamera (diam. 20 mm) .
Oscuranti in legno con antoni .
Riscaldamento centralizzato a metano con contocalorie .
Pavimenti sono in ceramica - parquet a listoni .
L'Appartamento allo stato attuale si presenta in ottime condizioni manutentive . posto al piano secondo e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **175**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 10 48 subalterno 736, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Tot. 175, composto da vani vani 11,5, posto al piano S1-1-2-3, - rendita: € 1.336,33.
Coerenze: a Nord affaccio su Part 1055 - a Est affaccio su Part 1052 - a Sud affaccio su Part 1051 - a Ov est affaccio su Part 1051
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa variabile essendo un sottotetto di (3.75 - 2.66).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI VERDI ABITATI COLLINARI - TESSUTI URBANI

Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art.30 - art.32

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina - P.S1				
Scala accesso all'appartamento - P.1				
appartamento - P.2	Sup. reale lorda	175,00	1,00	175,00
Terrazzo con ripostiglio - P.3				
	Sup. reale lorda	175,00		175,00

Accessori:



- A.1. Box doppio:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 718, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Tot. 33 mq, composto da vani 31 mq, posto al piano S1, - rendita: € 150,50.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est corsello di manovra ai Box - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.
è posto al piano primo sottostrad.
Sviluppa una superficie complessiva di 33
-

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori de l mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cantina - P.S1			
Scala accesso all'appartamento - P.1	175,00	€ 1.400,00	€ 245.000,00
appartamento - P.2			
Terrazzo con ripostiglio - P.3			
- Valore corpo:			€245.000,00
- Valore accessori:			€30.000,00
- Valore complessivo intero:			€275.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€275.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso box doppio.	175	€ 275.000,00	€275.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€41.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€233.750,00

Relazione lotto 008 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-008



**Beni in
Lotto 009**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Composto da Posto auto scoperto posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 724, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq., posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord Sub 705 - a Est affaccio su Piano S1 - a Sud Sub 725 - a Ovest Sub 723
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

Esecutato € 484.510,1

di cui € 440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla
***immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***- con

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Co operativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni , per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Posto auto scoperto protetto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Composto da Posto auto scoperto posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 724, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq., posto al piano T, - rendita: € 49,58.

Coerenze: a Nord Sub 705 - a Est affaccio su Piano S1 - a Sud Sub 725 - a Ovest Sub 723 -

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT

l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI

Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto scoperto protetto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Accessori:

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune dierba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto protetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto scoperto protetto	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
- Valore corpo:			€6.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto scoperto protetto	12	€ 6.000,00	€6.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€5.100,00

Relazione lotto 009 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-009



**Beni in
Lotto 010**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 725, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
Esecutato €484.510,1
di cui €440.000,00 di capitale.
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla
***immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***- con

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Co operativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni , per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Posto auto scoperto protetto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 725, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, post o al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 de 128 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posto auto scoperto protetto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

*In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .*

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

*Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .*

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

*Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** .Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.*

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

*Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .*



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto protetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto scoperto protetto	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
- Valore corpo:			€6.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto scoperto protetto	12	€ 6.000,00	€6.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€5.100,00



**Beni in
Lotto 011**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12
Identificato al catasto fabbricati: intestata a eseguita foglio 8 mappale 1048 subalterno 726, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
Esecutato € 484.510,1
di cui € 440.000,00 di capitale.
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla
***immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***- con

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Posto auto scoperto protetto di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a e secutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 726, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 de 128 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto protetto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto protetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto scoperto protetto	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
- Valore corpo:			€6.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto scoperto protetto	12	€ 6.000,00	€6.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catas tale 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:

€900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€5.100,00

Relazione lotto 011 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-011



**Beni in
Lotto 012**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in Erba – CO – Via Colombo 20 .
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 727, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

Esecutato € 484.510,1

di cui € 440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla
***immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***- con

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Co operativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni , per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Posto auto scoperto protetto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 727, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, post o al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 de 128 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto protetto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto protetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto scoperto protetto	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
- Valore corpo:			€6.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto scoperto protetto	12	€ 6.000,00	€6.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base cata statale 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:

€900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€5.100,00



**Beni in
Lotto 013**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in Erba – CO – Via Colombo , 20.
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 728, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
Esecutato € 484.510,1
di cui € 440.000,00 di capitale.
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla
***immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***- con

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società C cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Posto auto scoperto protetto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 728, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto protetto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto protetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto scoperto protetto	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
- Valore corpo:			€6.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto scoperto protetto	12	€ 6.000,00	€6.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastrale 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:

€900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€5.100,00

Relazione lotto 013 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-013



**Beni in
Lotto 014**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 729, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, - rendita: € 49,58.
Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
Esecutato € 484.510,1
di cui € 440.000,00 di capitale.
Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. Esecutato

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PUNTO A

PROVENIENZA MAPP.1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla ***srl/Erba immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il ***48) -

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

PUNTO B

TRA.19955/12040 (20.7.2010)

Atto in data 13.7.2010 rep.4594/3097 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - Fratini Carlo (9.3.76)

- celibe - e *** Paola (19.9.77) - nubile - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo nr.28 e precisamente:

.Posto auto scoperto al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048/729 - PT - C/6 - cl.1 - mq.12

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €300.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



TRA.17692/11077 (29.6.2011)

Atto in data 24.6.2011 rep.6618/4538 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale Fratini Carlo (9.3.76) - celibe - e *** Paola (19.9.77) - nubile - donano a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo nr.28 e precisamente:

.Posto auto scoperto al piano terra censito al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048/729 - PT - C/6 - cl.1 - mq.12

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.6.500,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Posto auto scoperto protetto** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Posto auto scoperto protetto sito in .
Composto da Posto auto scoperto protetto posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **12**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 729, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano T, -
rendita: € 49,58.

Coerenze: a Nord a.u.i. - a Est a.u.i. - a Sud a.u.i. - a Ovest a.u.i.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI

Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto scoperto protetto	Sup. reale lorda	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale lorda	12,00		12,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

*In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .*

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

*Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .*

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

*Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** .Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.*

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

*Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .*



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. Posto auto scoperto protetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto scoperto protetto	12,00	€ 500,00	€ 6.000,00
- Valore corpo:			€6.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	posto auto scoperto protetto	12	€ 6.000,00	€6.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€5.100,00

Relazione lotto 014 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-014



**Beni in
Lotto 015**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area Urbana - F1 - sito in Erba - CO - Via Colombo , 20.
Composto da Area Urbana - F1 - posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**
Identificato al catasto fabbricati : intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 733, categoria AREA URBANA - F1 -, superficie catastale 60 mq, posto al piano PS1.
Coerenze: a Nord Sub 732 - a Est Torrente Bova - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1048 -

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

Esecutato €484.510,1

di cui €440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla
*** immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***_c

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Area Urbana - F1 - di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area Urbana - F1 - sito in .
Composto da Area Urbana - F1 - posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 733, categoria AREA URBANA - F1 -, superficie catastale 60 mq, posto al piano PS1.
Coerenze: a Nord Sub 732 - a Est Torrente Bova - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1048 -

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area Urbana - F1 -	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Area Urbana - F1 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area Urbana - F1 -	60,00	€ 35,00	€ 2.100,00
- Valore corpo:			€2.100,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€2.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	area urbana - f1 -	60	€ 2.100,00	€2.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€315,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€1.785,00

Relazione lotto 015 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-015



**Beni in
Lotto 016**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area Urbana - F1 - sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Composto da AREA URBANA - F1 - posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **104**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 734, categoria AREA URBANA - F1 -, composto da vani 104 mq, posto al piano T.
Coerenze: a Nord Via Cristoforo Colombo - a Est Sub 723 - a Sud a.u.i. - Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA Esecutato €.484.510,1

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP. 1055

TRA.6118/4489 (12.4.94)

Atto in data 15.3.94 rep.136954/16114 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Comense con il quale la società Impresa Figli di Nava Giovanni spa/Erba vende alla
*** immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70 (ex parte mapp.140)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.5.400.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18011/11174 (10.6.2008)

Atto in data 3.6.2008 rep.152/119 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il
***_c

regime di separazione dei beni - immobili siti in ERBA Sez.CREVENNA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1055 are 01.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per €3.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



PROVENIENZA RESTANTI MAPPALI

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1048 are 06.60 (ex mapp.236/b)
mapp.1050 are 07.90 (ex mapp.958/a)

.Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati fg.8 con:

mapp.1048 - PT,1,S1

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono porta nte convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.236 e mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione Area Urbana - F1 - di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Area Urbana - F1 - sito in .
Composto da AREA URBANA - F1 - posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **104**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 8 mappale 1048 subalterno 734, categoria AREA URBANA - F1 -, composto da vani 104 mq, posto al piano T.
Coerenze: a Nord Via Cristoforo Colombo - a Est Sub 723 - a Sud a.u.i. - Ovest a.u.i.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AREA URBANA - F1 -	Sup. reale lorda	104,00	1,00	104,00
	Sup. reale lorda	104,00		104,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Area Urbana - F1 -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
AREA URBANA - F1 -	104,00	€ 65,00	€ 6.760,00
- Valore corpo:			€6.760,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.760,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.760,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	area urbana - f1 -	104	€ 6.760,00	€6.760,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€1.014,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€5.746,00

Relazione lotto 016 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-016



**Beni in
Lotto 017**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Superficie complessiva di circa mq **140**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1052 qualità
Seminativo Arboreo, classe 5, superficie catastale are 1 - ca 40, - reddito agrario: € 0,29, -
reddito domenicale: e 0,29.
Coerenze: a Nord Part 139 - a Est Part 139 - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1048

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con
parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro
commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono),
municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra
(buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali
(buono), scuola materna (buono), scuola elementare
(buono), scuola media inferiore (buono), scuola media
superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato
(buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al
Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte
- Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
Esecutato €484.510,1

di cui €440.000,00 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. Esecutato

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1052 are 01.40 (ex mapp.958/c)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche al mapp.958.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **140**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1052 qualità Seminativo Arboreo, classe 5, superficie catastale are 1 - ca 40, - reddito agrario: € 0,29, - reddito domenicale: e 0,29.

Coerenze: a Nord Part 139 - a Est Part 139 - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1048

Il terreno ha una forma Seminativo Arboreo.

Destinazione urbanistica:



Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI RETE ECOLOG ICA - Sistemi Rurali ed Ecosistemi Residuali a funzione protettiva -
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 18 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo Arboreo	Sup. reale lorda	140,00	1,00	140,00
	Sup. reale lorda	140,00		140,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo Arboreo	140,00	€ 5,00	€ 700,00
- Valore corpo:			€700,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno seminativo arboreo	140	€ 700,00	€700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€105,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€595,00

Relazione lotto 017 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-017



**Beni in
Lotto 018**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Superficie complessiva di circa mq **60**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1051 qualità Seminativo Arboreo, classe 5, superficie catastale are 0 - ca 60, - reddito agrario: € 0,12, - reddito domenicale: € 0,12.
Coerenze: a Nord Part 1051 - a Est Torrente Bova - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1062 - 1058
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in .
Superficie complessiva di circa mq **340**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1062 qualità Prato, classe 3, superficie catastale are 3 - ca 40, - reddito agrario: € 1,23, - reddito domenicale: € 1,40.
Coerenze: a Nord Part 1051 - a Est Torrente Bova - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1044 -

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.25904/5414 (9.9.2009) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 3.9.2009 rep.2624/1744 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense
con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA CESARE PONTI
Esecutato €.1.000

€.500.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10
anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale e derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
Esecutato

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche di Esecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1051 are 00.60 (ex mapp.958/b)
mapp.1062 are 03.40 (ex mapp.142/c)

OSSERVAZIONI: Dalla consuetudine del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.958 e mapp.142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **60**.
Identificato al catasto terreni: intestato a Esecutata foglio 9 mappa pale 1051 qualità Seminativo Arboreo, classe 5, superficie catastale are 0 - ca 60, - reddito agrario: € 0,12, - reddito domenicale: € 0,12.
Coerenze: a Nord Part 1051 - a Est Torrente Bova - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1062 - 1058
Il terreno ha una forma Seminativo Arboreo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI RETE ECOLOGICA - Sistemi Rurali ed Ecosistemi Residuali a funzione protettiva -
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 18 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo Arboreo	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
	Sup. reale lorda	60,00		60,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in .
Superficie complessiva di circa mq **340**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1062 qualità Prato, classe 3, superficie catastale are 3 - ca 40, - reddito agrario: € 1,23, - reddito domenicale: € 1,40.
Coerenze: a Nord Part 1051 - a Est Torrente Bova - a Sud Torrente Bova - a Ovest Part 1044 -
Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona AMBITI RETE ECOLOGICA - Sistemi Rurali ed Ecosistemi Residuali a funzione protettiva -
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 18 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	340,00	1,00	340,00
	Sup. reale lorda	340,00		340,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo Arboreo	60,00	€ 5,00	€ 300,00
- Valore corpo:			€300,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€300,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€300,00

B. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	340,00	€ 5,00	€ 1.700,00
- Valore corpo:			€1.700,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€1.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€1.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno seminativo arboreo	60	€ 300,00	€300,00
B	terreno prato	340	€ 1.700,00	€1.700,00
			€ 2.000,00	€2.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€1.700,00**



Relazione lotto 018 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-018

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



**Beni in
Lotto 019**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Erba – CO – Via Colombo , 20
Superficie complessiva di circa mq **90**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1049 qualità
Seminativo Arboreo, classe 5, superficie catastale are 0 - ca 90, - reddito agrario: € 0,19, -
reddito domenicale: € 0,19.
Coerenze: a Nord Part 1047 - a Est Part 1048 - a Sud Part 1058 - a Ovest Prt 1043
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **490**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1043 qualità
BBosco Ceduo, classe 1, superficie catastale are 4 - ca 90, - reddito agrario: € 0,13, -
reddito domenicale: € 0,89.
Coerenze: a Nord Part 1049 - a Est Part 1049 - a Sud Part 1044 - a Ovest Part 1044
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in .
Superficie complessiva di circa mq **455**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata fo glio 9 mappale 1058 qualità
PRATO, classe 3, superficie catastale are 4 - ca 55, - reddito agrario: € 1,64, - reddito
domenicale: € 1,88.
Coerenze: a Nord Part 1051 - a Est Part 1062 - a Sud Part 1044 - a Ovest 1043

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con
parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro
commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono),
municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra
(buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali
(buono), scuola materna (buono), scuola elementare
(buono), scuola media inferiore (buono), scuola media
superiore (buono), spazi ver di (buono), supermercato
(buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al
Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte
- Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*



Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.25904/5414 (9.9.2009) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 3.9.2009 rep.2624/1744 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense
con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA CESARE PONTI
Esecutato €.1.000

€.500.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10
anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale e derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
Esecutato

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a carico anche di Esecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.1180/907 (16.1.2002)

Atto in data 21.12.2001 rep.158826/22020 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba vende a Esecutato- coniugata in regime di separazione dei beni - ERBA Sez.CREVENNA Via Colombo snc e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.8 con:

mapp.1051 are 00.60 (ex mapp.958/b)
mapp.1062 are 03.40 (ex mapp.142/c)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.377.818.027 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si rileva inoltre la seguente formalità:

TRA.21496/14601 (29.11.88) - CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 9.11.88 rep.81342 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono portante convenzione edilizia a favore del Comune di Erba e a carico della società Cooperativa Edilizia Nuova Mornigo srl/Erba relativamente anche ai mapp.958 e mapp.142.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Seminativo Arboreo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo Arboreo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **90**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappa pale 1049 qualità Seminativo Arboreo, classe 5, superficie catastale are 0 - ca 90, - reddito agrario: € 0,19, - reddito domenicale: € 0,19.
Coerenze: a Nord Part 1047 - a Est Part 1048 - a Sud Part 1058 - a Ovest Part 1043
Il terreno ha una forma Seminativo Arboreo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo Arboreo	Sup. reale lorda	90,00	1,00	90,00
	Sup. reale lorda	90,00		90,00

Accessori:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in .
Superficie complessiva di circa mq **490**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1043 qualità BBosco Ceduo, classe 1, superficie catastale are 4 - ca 90, - reddito agrario: € 0,13, - reddito domenicale: € 0,89.
Coerenze: a Nord Part 1049 - aEst Part 1049 - a Sud Part 1044 - a Ovest Part 1044
Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	490,00	1,00	490,00
	Sup. reale lorda	490,00		490,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in .
Superficie complessiva di circa mq **455**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1058 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 4 - ca 55, - reddito agrario: € 1,64, - reddito domenicale: € 1,88.
Coerenze: a Nord Part 1051 - a Est Part 1062 - a Sud Part 1044 - a Ovest 1043
Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vige nte: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI
Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	455,00	1,00	455,00
	Sup. reale lorda	455,00		455,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

*In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .*

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

*Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .*

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

*Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** .Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.*

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

*Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .*



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Seminativo Arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo Arboreo	90,00	€ 65,00	€ 5.850,00
- Valore corpo:			€5.850,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€5.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€5.850,00

B. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	490,00	€ 65,00	€ 31.850,00
- Valore corpo:			€31.850,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€31.850,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€31.850,00

C. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	455,00	€ 65,00	€ 29.575,00
- Valore corpo:			€29.575,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€29.575,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€29.575,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno seminativo arboreo	90	€ 5.850,00	€5.850,00
B	terreno bosco ceduo	490	€ 31.850,00	€31.850,00
C	terreno prato	455	€ 29.575,00	€29.575,00
			€ 67.275,00	€67.275,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



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

€10.091,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€57.183,75

Relazione lotto 019 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-019



**Beni in
Lotto 020**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in .
Erba – CO – Via Adua , 26
Composto da Piano Terra - un disimpegno d'ingresso a servizio della cucina e el soggiorno - da numero due camere da letto - da un disimpegno nel reparto notte - da un bagno .
L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con termosifoni a piastra in metallo - i serramenti sono in legno con vetro normale - le porte interne sono in legno con vetrata - i pavimenti sono in ceramica e parquet - le oscuranti sono costituite da tapparelle .
L'Appartamento si presenta in perfetto ordine . posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **92**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 15 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Tot. 92 mq, composto da vani vani 5,5, posto al piano S1-T, - rendita: € 752,74.
Coerenze: a Nord Part 1987 - a Est Part 2506 - 2853 - a Sud 2749 - a Ovest Via Adua
- A.1. Box:** fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 15 subalterno 23, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 13 mq, composto da vani 13 mq, posto al piano S1, - rendita: € 86,61.
Coerenze: a Nord muraturaperimetrale in c.a. - a Est a.u.i. - a Sud corsello di manovra ai Box - a Ovest a.u.i.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: biblioteca (buono), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), parco giochi (buono), piscina (buono), ospedali (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), vigili del fuoco (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Longone al Segrino - Ponte Lambro - Merone - Proserpio - Castelmarte - Eupilio - Caslino D'Erba - Monguzzo - Albavilla -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (7), ferrovia (0,1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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

- 4.2.1. Iscrizioni:



Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.19337/3203 (6.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

Esecutato €.484.510,1

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.1651/1179 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a
favorEsecutato

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€508,01

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia:

Preventivo anno 2022 - Acconti versati € 756,75 - da versare € 295, 75
entro il 31 . 12 . 2022 -

€544,24

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP.1055

TRA.9626/8223 (28.6.73)

Atto in data 6.6.73 rep.12881/2152 Notaio Pasquale Iannello di Como con il quale Padula
MaEsecutato

Esecutato

in Via Adua nr.26 e precisamente:

.Appartamento al piano rialzato composto da tre locali e servizi con annessi cantina e box
al piano seminterrato; il tutto denunciato presso UTE con le schede nr.99 e nr.94 del
23.5.73

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.6.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.



TRA.10407/7845 (28.6.89)

Atto in data 15.6.89 rep.100477/12135 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano
Esecutato -
regime di comunione legale dei beni - vendono la quota 1/2 complessiva di piena
proprietà - Esecutato-
comunione legale dei beni - immobili siti in ERBA Sez.INCINO in Via Adua nr.26 e
precisamente:

.Appartamento al piano rialzato composto da tre locali e servizi con annessi cantina e box
al piano seminterrato; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.15/2 - PT,S1 - A/2 - cl.3 - v.5,5
mapp.15/23 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.13

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata per L.31.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.20979/13551 (17.9.2015)

Esecutato
nr.498 vol.9990 U.R. di Erba devoluta per legge a favore di Gentili Letizia (28.7.25),
Esecutato
proprietà.
Vengono denunciati, per quota 1/2 di pie na proprietà, immobili siti in ERBA
Sez.INCINO in Via Adua nr.26 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.15/2 - PT,S1 - A/2 - cl.3 - v.5,5
mapp.15/23 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.13

**AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità
Esecutato
non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE
CHE NON È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle
ispezioni effettuate a carico dell'erede non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi
inerenti gli immobili ereditati.**



TRA.26470/16954 (19.11.2015)

Successione di Gentili Letizia (28.7.25,m.17.5.2014) denunciata in data 2.1 0.2014 nr.367
vol.9990 U.R. di Erba devoluta per legge a

Esecutato

piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 2/3 di piena proprietà, immobili siti in ERBA
Sez.INCINO in Via Adua nr.26 e precisamente:

.Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.1 con:

mapp.15/2 - PT,S1 - A/2 - cl.3 - v.5,5

mapp.15/23 - PS1 - C/6 - cl.4 - mq.13

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di Gentili Letizia (28.7.25,m.17.5.2014) non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE NON È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'eredità non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 6325/71 per lavori di per Costruzione Edilizia intestata a Sig. Proserpio Mario.
Richiesta Licenza presentata in data 30/06/1971

P.E. n. 6325/71 per lavori di Costruzione Immobile di Civile Abitazione in Via Adua intestata a Sig. Proserpio Mario. Concessione Licenza per Costruire rilasciata in data 18/08/1971 - n. prot. 6325 - Licenza n.2390

P.E. n. 24 . 11 . 1971 Inizio Lavori

P.E. n. 4225/73 intestata a Sig. Proserpio Mario. Richiesta Permesso Abitabilità presentata in data 04/05/1973- n. prot. 4225 - Pratica n. 2390

P.E. n. 4225/73 intestata a Sig. Proserpio Mario. Licenza di Abitabilità rilasciata in data 28/01/1974- n. prot. 4225 - Pratica n.2390/71

Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di appartamento sito in .

Composto da Piano Terra - un disimpegno d'ingresso a servizio della cucina e del soggiorno - da numero due camere da letto - da un disimpegno nel reparto notte - da un bagno .

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas con termosifoni a piastra in metallo - i serramenti sono in legno con vetro normale - le porte interne sono in legno con vetrata - i pavimenti sono in ceramica e parquet - le oscuranti sono costituite da tapparelle .

L'Appartamento si presenta in perfetto ordine . posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **92**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 15 subalterno 2, categoria A/2, classe 3, superficie catastale Tot. 92 mq, composto da vani vani 5,5, posto al piano S1 -T, -rendita: € 752,74.

Coerenze: a Nord Part 1987 - a Est Part 2506 - 2853 - a Sud 2749 - a Ovest Via Adua

L'edificio è stato costruito nel nell'anno 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2.70.

Destinazione urbanistica:



Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 101 del 28 . 12 . 2016 e n. 1 del 05 . 01 . 2017 - Variante Generale al PGT l'immobile è identificato nella zona TESSUTI URBANI - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Norme tecniche ed indici: NTA - Piano delle Regole - art. 32 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento				
Cantina	Sup. reale lorda	92,00	1,00	92,00
Terrazzo				
	Sup. reale lorda	92,00		92,00

Accessori:

A.1. Box:

fabbricati: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 15 subalterno 23, categoria C/6, classe 4, superficie cata stale 13 mq, composto da vani 13 mq, posto al piano S1, - rendita: € 86,61.

Coerenze: a Nord muraturaperimetrale in c.a. - a Est a.u.i. - a Sud corsello di manovra ai Box - a Ovest a.u.i.

Sviluppa una superficie complessiva di 13

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare .

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :
-libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà
-una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
-l'ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia sintetico/comparativa (o di mercato)** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** .

Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m x + m x + m x + m x + \dots \dots m x + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsechi**) .



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento			
Cantina	92,00	€ 1.000,00	€ 92.000,00
Terrazzo			
- Valore corpo:			€92.000,00
- Valore accessori:			€13.000,00
- Valore complessivo intero:			€105.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€52.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento con annesso box.	92	€ 105.000,00	€52.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€7.875,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€44.625,00**

Relazione lotto 020 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-020



Beni in Asso (Como)

Lotto 021

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1000**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 961 qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale are 10 . ca 0, - reddito agrario: € 0,31, - reddito domenicale: € 1,55.
Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 694 - a Sud Part 690 - a Ovest Torrente affluente al Fiume Lambro
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **790**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 964 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale are 7 - ca 90, - reddito agrario: € 0,24, - reddito domenicale: € 1,22.
Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 967 - a Sud Part 963 - a Ovest Torrente affluente al Fiume Lambro
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **10960**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 966 qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale ha 1 - are 9 - are 50, - reddito agrario: € 3,39, - reddito domenicale: € 11,31.
Coerenze: a Nord Part 967 - a Est Part 654 - 656 - A Sud 932 - 931 - a Ovest Part 963

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26 di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.



Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6064/4405 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148603/18840 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
con il quale Civati Angela (19.3.25) e Civati Anna (24.2.35) - per entrambe bene
personale - *** - libero -

Sez.ASSO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.961 are 10.00

mapp.964 are 07.90

mapp.966 are 109.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como).
Superficie complessiva di circa mq **1000**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 961 qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale are 10 . ca 0, - reddito agrario: € 0,31, - reddito domenicale: € 1,55.

Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 694 - a Sud Part 690 - a Ovest Torrente affluente sl Fiume Lambro
Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBI TI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	1.000,00	1,00	1.000,00
	Sup. reale lorda	1.000,00		1.000,00

Accessori:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **790**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutata foglio 1 mappale 964 qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale are 7 - ca 90, - reddito agrario: € 0,24, - reddito domenicale: € 1,22.

Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 967 - a Sud Part 963 - a Ovest Torrente affluente al Fiume Lambro

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	790,00	1,00	790,00
	Sup. reale lorda	790,00		790,00

Accessori:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **10960**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 966 qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale ha 1 - are 9 - are 50, - reddito agrario: € 3,39, - reddito domenicale: € 11,31.

Coerenze: a Nord Part 967 - a Est Part 654 - 656 - A Sud 932 - 931 - a Ovest Part 963

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.



Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	10.960,00	1,00	10.960,00
	Sup. reale lorda	10.960,00		10.960,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nell'effettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	1.000,00	€ 2,00	€ 2.000,00
- Valore corpo:			€2.000,00



- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€2.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€2.000,00

B. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	790,00	€ 2,00	€ 1.580,00
- Valore corpo:			€1.580,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€1.580,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€1.580,00

C. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	10.960,00	€ 2,00	€ 21.920,00
- Valore corpo:			€21.920,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€21.920,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€21.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	1000	€ 2.000,00	€2.000,00
B	terreno bosco ceduo	790	€ 1.580,00	€1.580,00
C	terreno bosco ceduo	10960	€ 21.920,00	€21.920,00
			€ 25.500,00	€25.500,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€3.825,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€21.675,00**



Beni in Asso (Como)

Lotto 022

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1350**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 965 qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale are 13 - 50, - reddito agrario: € 0,42, - reddito domenicale: € 2,09.
Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 967 - a Sud Part 967 - a Ovest Torrente affluente al Fiume Lambro
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **14400**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 967 qualità Prato, classe 2, superficie catastale ha 1 - are 44 - ca 0, - reddito agrario: € 52,06, - reddito domenicale: € 70,65.
Coerenze: a Nord Part 968 - a Est Part 971 - 969 - 1267 - 654 - a Sud Part 654 - a Ovest Torente affluente nel Fiume Lambro
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **630**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 968 qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale are 6 - ca 30, - reddito agrario: € 0,20, - reddito domenicale: € 0,65.
Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 967 - a Sud Part 967 - a Ovest Torrente affluente al Fiume Lambro
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **160**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 1267 qualità Prato, classe 2, superficie catastale are 1 - ca 60, - reddito agrario: € 0,58, - reddito domenicale: € 0,79.
Coerenze: a Nord Torrente affluente nel Fiume Lambro - a Est Part 1266 - a Sud Part 969 - a Ovest Part 967
- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Fabbricato Rurale sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 969 subalterno 1, qualità PORZ DI FABB.
Coerenze: aNord Part 1265 - 1267 - 1266 - a Est 1265 - 972 - a Sud 971 - 967 - a Ovest 967

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*



Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26 di cui €.133.895,12 di capitale.
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA ***
di cui €.440.000,00 di capitale.
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12786/2519 (11.9.2009) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 3.9.2009 rep.2624/1744 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA CESARE PONTI SPA/MILANO e a carico ***
€.500.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)
Grava anche su immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.969/1 are 00.00 f.r.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a favore B.C.C. BRIANZA E LAGHI SC/LESMO e a c ***
(27.6.73)
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:



TRA.6064/4405 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148603/18840 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale Civati Angela (19.3.25) e Civati Anna (24.2.35) - per entrambe bene personale - *** - libero - Sez.ASSO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.965 are 13.50
mapp.967 are 144.00
mapp.968 are 06.30
mapp.1267 are 01.60

.Porzione di fabbricato rurale distinta al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.969/1 are 00.00 f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1350**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 965 qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale are 13 - 50, - reddito agrario: € 0,42, - reddito dominicale: € 2,09.
Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 967 - a Sud Part 967 - a Ovest Torrente affluente al Fiume Lambro
Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -
Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	1.350,00	1,00	1.350,00
	Sup. reale lorda	1.350,00		1.350,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **14400**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 967 qualità Prato, classe 2, superficie catastale ha 1 - are 44 - ca 0, - reddito agrario: € 52,06, - reddito domenicale: € 70,65.
Coerenze: a Nord Part 968 - a Est Part 971 - 969 - 1267 - 654 - a Sud Part 654 - a Ovest Torente affluente nel Fiume Lambro
Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -
Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	14.400,00	1,00	14.400,00
	Sup. reale lorda	14.400,00		14.400,00

Accessori:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **630**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 968 qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale are 6 - ca 30, - reddito agrario: € 0,20, - reddito domenicale: € 0,65.
Coerenze: a Nord Torrente affluente al Fiume Lambro - a Est Part 967 - a Sud Part 967 - a Ovest Torrente affluente al Fiume Lambro
Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -
Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	630,00	1,00	630,00
	Sup. reale lorda	630,00		630,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **160**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 1267 qualità Prato, classe 2, superficie catastale are 1 - ca 60, - reddito agrario: € 0,58, - reddito domenicale: € 0,79.
Coerenze: a Nord Torrente affluente nel Fiume Lambro - a Est Part 1266 - a Sud Part 969 - a Ovest Part 967
Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:



Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -
Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	160,00	1,00	160,00
	Sup. reale lorda	160,00		160,00

Accessori:

Descrizione **terreno Fabbricato Rurale** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Fabbricato Rurale sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 969 subalterno 1, qualità PORZ DI FABB.
Coerenze: aNord Part 1265 - 1267 - 1266 - a Est 1265 - 972 - a Sud 971 - 967 - a Ovest 967
Il terreno ha una forma Porzione di Fabbricato Rurale.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -
Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Porzione di Fabbricato Rurale	Sup. reale lorda	1,00	1,00	1,00
	Sup. reale lorda	1,00		1,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	1.350,00	€ 2,00	€ 2.700,00
- Valore corpo:			€2.700,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€2.700,00

B. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	14.400,00	€ 4,92	€ 70.848,00
- Valore corpo:			€70.848,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€70.848,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€70.848,00

C. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	630,00	€ 2,00	€ 1.260,00
- Valore corpo:			€1.260,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€1.260,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€1.260,00

D. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	160,00	€ 4,92	€ 787,20
- Valore corpo:			€787,20
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€787,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€787,20

E. Terreno Fabbricato Rurale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Porzione di Fabbricato Rurale	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
- Valore corpo:			€5.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€5.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€5.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	1350	€ 2.700,00	€2.700,00
B	terreno prato	14400	€ 70.848,00	€70.848,00
C	terreno bosco ceduo	630	€ 1.260,00	€1.260,00
D	terreno prato	160	€ 787,20	€787,20
E	terreno fabbricato rurale	1	€ 5.000,00	€5.000,00
			€ 80.595,20	€80.595,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€12.089,28

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€68.505,92



Relazione lotto 022 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-022

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



Beni in Asso (Como)
Lotto 023

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **14120**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 654 qualità BOSCO
CEDUO, classe 3, superficie catastale ha 1 - are 41 - ca 20, - reddito agrario: € 4,38, -
reddito domenicale: € 14,58.
Coerenze: a Nord Part 967 - a Est 459 - a Sud 653 - 656 - a Ovest 966

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015
rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26
di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6064/4405 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148603/18840 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale Civati Angela (19.3.25) e Civati Anna (24.2.35) - per entrambe bene personale - *** - libero - Sez.ASSO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.654 are 141.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **14120**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 654 qualità BOSCO CEDUO, classe 3, superficie catastale ha 1 - are 41 - ca 20, - reddito agrario: € 4,38, - reddito domenicale: € 14,58.

Coerenze: a Nord Part 967 - a Est 459 - a Sud 653 - 656 - a Ovest 966

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	14.120,00	1,00	14.120,00
	Sup. reale lorda	14.120,00		14.120,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	14.120,00	€ 2,00	€ 28.240,00
- Valore corpo:			€28.240,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€28.240,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€28.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	14120	€ 28.240,00	€28.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€4.236,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€24.004,00

Relazione lotto 023 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-023



Beni in Rezzago (Como)

Lotto 024

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Rezzago (Como)

Superficie complessiva di circa mq **12620**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 384 qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale ha 1 - are 26 - ca 20, - reddito agrario: € 6,52, - reddito dominicale: € 16,29.

Coerenze: a Nord Part 469-386 - Torrente - a Est Torrente - a Sud 385 - Torrente - Ovest Part 386 - 886

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Rezzago (Como).

Superficie complessiva di circa mq **760**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 385 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 7 - ca 60, - reddito agrario: € 1.57, - reddito dominicale: € 1,77.

Coerenze: a Nord Part 384 - a Est Part 384 - a Sud Torrente - 1265 - a Ovest 384

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12786/2519 (11.9.2009) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 3.9.2009 rep.2624/1744 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA CESARE PONTI SPA/MILANO e a carico di ***

€500.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €133.895,12 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.



Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6064/4405 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148603/18840 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
con il quale Civati Angela (19.3.25) e Civati Anna (24.2.35) - per entrambe bene
personale - ***- libero - immobili siti in REZZAGO
precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.384 are 126.20

mapp.385 are 07.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Rezzago (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **12620**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 384 qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale ha 1 - are 26 - ca 20, - reddito agrario: € 6,52, - reddito domenicale: € 16,29.

Coerenze: a Nord Part 469-386 - Torrente - a Est Torrente - a Sud 385 - Torrente - Ovest Part 386 - 886

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.30 - del 07 . 08 . 2013 - l'immobile è identificato nella zona ZONE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: NTA - Art. 20 - AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	12.620,00	1,00	12.620,00
	Sup. reale lorda	12.620,00		12.620,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Rezzago (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **760**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 385 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 7 - ca 60, - reddito agrario: € 1.57, - reddito domenicale: € 1,77.

Coerenze: a Nord Part 384 - a Est Part 384 - a Sud Torrente - 1265 - a Ovest 384

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.30 - del 07 . 08 . 2013 - l'immobile è identificato nella zona ZONE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: NTA - Art. 20 - AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	760,00	1,00	760,00
	Sup. reale lorda	760,00		760,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Rezzago, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Rezzago e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	12.620,00	€ 2,00	€ 25.240,00
- Valore corpo:			€25.240,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€25.240,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€25.240,00

B. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	760,00	€ 4,92	€ 3.739,20
- Valore corpo:			€3.739,20
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€3.739,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€3.739,20

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	12620	€ 25.240,00	€25.240,00
B	terreno prato	760	€ 3.739,20	€3.739,20
			€ 28.979,20	€28.979,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€4.346,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€24.632,32

Relazione lotto 024 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-024



Beni in Rezzago (Como)

Lotto 025

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Rezzago (Como)

Superficie complessiva di circa mq **1920**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 374 qualità BOSCO CEDUO, classe 1, superficie catastale are 19 - ca 20, - reddito agrario: € 0,99, - reddito domenicale: € 2,48.

Coerenze: a Nord 375 - 371 - 370 - 372 - a Est 376 - 1284 - a Sud 852 - a Ovest 367

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)

ISC.12786/2519 (11.9.2009) - MUTUO FONDIARIO

Atto in data 3.9.2009 rep.2624/1744 Notaio Cesare Spreafico di Mariano Comense con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA CESARE PONTI SPA/MILANO e a carico di ***

€.500.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario. (durata 10 anni)

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6064/4405 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148603/18840 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
con il quale Civati Angela (19.3.25) e Civati Anna (24.2.35) - per entrambe bene
personale - ven***- libero - immobili siti in REZZAGO
precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.374 are 19.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Rezzago (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **1920**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 374 qualità BOSCO

CEDUO, classe 1, superficie catastale are 19 - ca 20, - reddito agrario : € 0,99, - reddito
domenicale: € 2,48.

Coerenze: a Nord 375 - 371 - 370 - 372 - a Est 376 - 1284 - a Sud 852 - a Ovest 367

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di
Consiglio Comunale n.30 - del 07 . 08 . 2013 - l'immobile è identificato nella zona ZONE
AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: NTA - Art. 20 - AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO
DELL'ATTIVITA' AGRICOLA -



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	1.920,00	1,00	1.920,00
	Sup. reale lorda	1.920,00		1.920,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policulturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Rezzago, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Rezzago e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	1.920,00	€ 2,00	€ 3.840,00
- Valore corpo:			€3.840,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€3.840,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€3.840,00

Riepilogo:



ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	1920	€ 3.840,00	€3.840,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€576,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€3.264,00

Relazione lotto 025 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-025



Beni in Asso (Como)

Lotto 026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Pascolo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **2690**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 668 qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale are 26 - ca 90, - reddito agrario: € 1,39, - reddito domenicale: € 2,78.
Coerenze: a Nord Part 2232 - a Est Part 670 - a Sud Part 677 - a Ovest Part 1261
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **20**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 674 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale ca 3, - reddito agrario: € 0,05, - reddito domenicale: € 0,07.
Coerenze: a Nord Part 668 - a Est Part 667 - a Sud Part 667 - a Ovest Passo sterrato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26 di cui €.133.895,12 di capitale.
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA

€.484.510,13 di cui €.440.000,00 di capitale.
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
c***-

- immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.668 are 26.90

mapp.674 are 00.20

AVVERTENZA: Si precisa in atto che i livelli risultanti a carico anche dei mapp.668 e
mapp.674 di Asso Sez.Asso a favore del Comune di Asso non vengono corrisposti da
tempo immemorabile.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Pascolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Pascolo sito in Asso (Com o) .

Superficie complessiva di circa mq **2690**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 668 qualità PASCOLO,
classe U, superficie catastale are 26 - ca 90, - reddito agrario: € 1,39, - reddito dominicale: € 2,78.

Coerenze: a Nord Part 2232 - a Est Part 670 - a Sud Part 677 - a Ovest Part 1261

Il terreno ha una forma Pascolo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di
Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E
DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pascolo	Sup. reale lorda	2.690,00	1,00	2.690,00
	Sup. reale lorda	2.690,00		2.690,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **20**.
Identificato al catasto terreni: intesta ta a Esecutato foglio 1 mappale 674 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale ca 3, - reddito agrario: € 0,05, - reddito dominicale: € 0,07.
Coerenze: a Nord Part 668 - a Est Part 667 - a Sud Part 667 - a Ovest Passo sterrato
Il terreno ha una forma PRATO.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
PRATO	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	Sup. reale lorda	20,00		20,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

***Valore di Mercato** indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :*

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà*
- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato*
- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore*

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

*In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .*

*Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari .*

8.2. Fonti di informazione



Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Pascolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Pascolo	2.690,00	€ 1,00	€ 2.690,00
- Valore corpo:			€2.690,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.690,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€2.690,00

B. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
PRATO	20,00	€ 7,00	€ 140,00
- Valore corpo:			€140,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€140,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€140,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno pascolo	2690	€ 2.690,00	€2.690,00
B	terreno prato	20	€ 140,00	€140,00
			€ 2.830,00	€2.830,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€424,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€2.405,50



Beni in Asso (Como)

Lotto 027

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1600**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 619 qualità Prato,
classe 1, superficie catastale are 16 - ca 0, - reddito agrario: € 5,78, - reddito domenicale:
€ 7,85.
Coerenze: a Nord Part 1596 - 620 - a Est Part 1348 - a Sud Part 1348 - 617 - 616 - a Ovest
Part 620

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015
rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26
di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emes so in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su beni di cui alla pr emessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società ***Co***-
- immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.619 are 16.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **1600**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 619 qualità Prato, classe 1, superficie catastale are 16 - ca 0, - reddito agrario: € 5,78, - reddito domenicale: € 7,85.

Coerenze: a Nord Part 1596 - 620 - a Est Part 1348 - a Sud Part 1348 - 617 - 616 - a Ovest Part 620

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera a di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	1.600,00	1,00	1.600,00
	Sup. reale lorda	1.600,00		1.600,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	1.600,00	€ 4,92	€ 7.872,00
- Valore corpo:			€7.872,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€7.872,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€7.872,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno prato	1600	€ 7.872,00	€7.872,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€1.180,80**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€0,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€6.691,20

Relazione lotto 027 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-027



Beni in Asso (Como)

Lotto 028

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **5850**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 1595 qualità Prato,
classe 2, superficie catastale are 58 - ca 50, - reddito agrario: € 21,15, - reddito
domenicale: € 28,70.
Coerenze: a Nord Part 625 - a Est Part 627 - 1114 - 2107 - a Sud 1596 - a Ovest 622

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015
rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26
di cui €.133.895,12 di capitale.
Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emes so in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società ***C*** -
- immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.1595 are 58.50

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **5850**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 1595 qualità Prato, classe 2, superficie catastale are 58 - ca 50, - reddito agrario: € 21,15, - reddito dominicale: € 28,70.

Coerenze: a Nord Part 625 - a Est Part 627 - 1114 - 2107 - a Sud 1596 - a Ovest 622

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	5.850,00	1,00	5.850,00
	Sup. reale lorda	5.850,00		5.850,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policulturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	5.850,00	€ 4,92	€ 28.782,00
- Valore corpo:			€28.782,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€28.782,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€28.782,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno prato	5850	€ 28.782,00	€28.782,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€4.317,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€24.464,70

Relazione lotto 028 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-028



Beni in Caslino D'erba (Como)

Lotto 029

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **7940**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 1579 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 79 - ca 40, - reddito agrario: € 2,46, - reddito domenicale: € 12,30.
Coerenze: a Nord Part 207 - a Est Part 508 - a Sud Part 1683 - 509 - a Ovest Part 1580

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26 di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA ***

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a ***

(27.6.73)

Grava anche su beni di cui alla pr emessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*
4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale la società ***C***-

- immobili siti in CASLINO DERBA e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 con:

mapp.1579 are 79.40

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il livello risultante a carico anche del mapp.1579 a favore di Rusconi Leonardo non viene corrisposto da tempo immemorabile.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **7940**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 1579 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 79 - ca 40, - reddito agrario: € 2,46, - reddito domenicale: € 12,30.

Coerenze: a Nord Part 207 - a Est Part 508 - a Sud Part 1683 - 509 - a Ovest Part 1580

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.30 del 29.10.13 e n.14 del 10.03.21 l'immobile è identificato nella zona ZONE BOSCHIVE O IMPRODUTTIVE - COMPARTI BOSCHIVI E IMPRODUTTIVI
Norme tecniche ed indici: NTA - Art 26.17 - COMPARTI BOSCHIVI E IMPRODUTTIVI -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	7.940,00	1,00	7.940,00
	Sup. reale lorda	7.940,00		7.940,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policulturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Caslino D'Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Caslino D'Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	7.940,00	€ 2,00	€ 15.880,00
- Valore corpo:			€15.880,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€15.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€15.880,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	7940	€ 15.880,00	€15.880,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€2.382,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€13.498,00
--	-------------------

Relazione lotto 029 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-029



Beni in Caslino D'erba (Como)

Lotto 030

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1030**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 517 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 10 - ca 30, - reddito agrario: € 0,32, - reddito domenicale: € 1,60.
Coerenze: a Nord Part 1580 - a Est Part 1682 - a Sud Part 1554 - a Ovest Part 1554
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **770**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 1682 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 7 - ca 70, - reddito agrario: € 0,24, - reddito domenicale: € 1,19.
Coerenze: a Nord Part 1580 - 1579 - a Est Part 1683 - a Sud Part 516 - 2226 - a Ovest 517
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **12320**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 1580 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 1 - are 23 - ca 20, - reddito agrario: € 3,82, - reddito domenicale: € 19,09.
Coerenze: a Nord Part 205 - a Est Part 207 - 1579 - a Sud 517 - 1682 - a Ovest 1716 - 204 - 1552

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015
rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA

BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per
€ 147.875,26 di cui € 133.895,12 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.



Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
co***-

- immobili siti in CASLINO DERBA e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 con:

mapp.517 are 16.80 - si conferma -

mapp.1682 are 09.80 - si conferma -

mapp.1580 are 123.20

N.B.: Si precisa che i mapp.517 e mapp.1682 risultano erroneamente indicati per la
superficie originaria rispettivamente di mq.1680 e mq.980, anziché rispettivamente la
corretta superficie di mq.1030 e mq.770 a seguito dell'atto di identificazione catastale in
data 22.3.89 rep.29766 Notaio Nicola Begalli di Como, trascritto in data 18.4.89 ai
nr.3860/2817.

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il livello risultante a carico anche del mapp.1580 a
favore di Rusconi Leonardo non viene corrisposto da tempo immemorabile.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **1030**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esec utato foglio 9 mappale 517 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 10 - ca 30, - reddito agrario: € 0,32, - reddito domenicale: € 1,60.

Coerenze: a Nord Part 1580 - a Est Part 1682 - a Sud Part 1554 - a Ovest Part 1554

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.30 del 29.10.13 e n.14 del 10.03.21 l'immobile è identificato nella zona ZONE BOSCHIVE O IMPRODUTTIVE - COMPARTI BOSCHIVI E IMPRODUTTIVI

Norme tecniche ed indici: NTA - Art 26.17 - COMPARTI BSCHIVI E IMPRODUTTIVI -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	1.030,00	1,00	1.030,00
	Sup. reale lorda	1.030,00		1.030,00

Accessori:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **770**.

Identificato al catasto terreni: in testata a Esecutato foglio 9 mappale 1682 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale are 7 - ca 70, - reddito agrario: € 0,24, - reddito domenicale: € 1,19.

Coerenze: a Nord Part 1580 - 1579 - a Est Part 1683 - a Sud Part 516 - 2226 - a Ovest 517

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.30 del 29.10.13 e n.14 del 10.03.21 l'immobile è identificato nella zona ZONE BOSCHIVE O IMPRODUTTIVE - COMPARTI BOSCHIVI E IMPRODUTTIVI

Norme tecniche ed indici: NTA - Art 26.17 - COMPARTI BSCHIVI E IMPRODUTTIVI -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	770,00	1,00	770,00
	Sup. reale lorda	770,00		770,00

Accessori:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Caslino D'erba (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **12320**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 1580 qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale ha 1 - are 23 - ca 20, - reddito agrario: € 3,82, - reddito domenicale: € 19,09.

Coerenze: a Nord Part 205 - a Est Part 207 - 1579 - a Sud 517 - 1682 - a Ovest 1716 - 204 - 1552
Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.30 del 29.10.13 e n.14 del 10.03.21 l'immobile è identificato nella zona ZONE BOSCHIVE O IMPRODUTTIVE - COMPARTI BOSCHIVI E IMPRODUTTIVI
Norme tecniche ed indici: NTA - Art 26.17 - COMPARTI BOSCHIVI E IMPRODUTTIVI -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	12.320,00	1,00	12.320,00
	Sup. reale lorda	12.320,00		12.320,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nell'effettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

*In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.*

*Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policulturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.*

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Caslino D'Erba, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Caslino D'Erba e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -*



8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	1.030,00	€ 2,00	€ 2.060,00
- Valore corpo:			€2.060,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€2.060,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€2.060,00

B. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	770,00	€ 2,00	€ 1.540,00
- Valore corpo:			€1.540,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€1.540,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€1.540,00

C. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	12.320,00	€ 2,00	€ 24.640,00
- Valore corpo:			€24.640,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€24.640,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€24.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	1030	€ 2.060,00	€2.060,00
B	terreno bosco ceduo	770	€ 1.540,00	€1.540,00
C	terreno bosco ceduo	12320	€ 24.640,00	€24.640,00
			€ 28.240,00	€28.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€4.236,00
€0,00
Nessuno
Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto



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

€24.004,00

Relazione lotto 030 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-030



Beni in Asso (Como)

Lotto 031

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **2150**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 934 qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale are 21 ca 50, - reddito agrario: € 2,22, - reddito domenicale: € 6,66.
Coerenze: a Nord Part 959 - 958 - 932 - a Est Part 929 - a Sud 935 - a Ovest 936
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **4330**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 935 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 43 - ca 30, - reddito agrario: € 11,18, - reddito domenicale: € 15,65.
Coerenze: a Nord Part 934 - a Est Part 929 - a Sud Part 927 - 926 - 921 - a Ovest Part 936
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **3100**.
Identificato al catasto terreni: in testata a Esecutato foglio 1 mappale 932 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale are 31 - ca 0, - reddito agrario: € 4,80, - reddito domenicale: € 11,21.
Coerenze: a Nord Part 963 - 966 - 962 - a Est Part 931 - a Sud Part 929 - 934 - a Ovest Part 959

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26 di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.



Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
co***-

- immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.1 con:

mapp.934 are 21.50

mapp.935 are 43.30

mapp.932 are 31.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Seminativo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **2150**.



Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 934 qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale are 21 ca 50, - reddito agrario: € 2,22, - reddito domenicale: € 6,66. Coerenze: a Nord Part 959 - 958 - 932 - a Est Part 929 - a Sud 935 - a Ovest 936
Il terreno ha una forma Seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -
Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo	Sup. reale lorda	2.150,00	1,00	2.150,00
	Sup. reale lorda	2.150,00		2.150,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **4330**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 935 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 43 - ca 30, - reddito agrario: € 11,18, - reddito domenicale: € 15,65.

Coerenze: a Nord Part 934 - a Est Part 929 - a Sud Part 927 - 926 - 921 - a Ovest Part 936

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio o vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -
Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	4.330,00	1,00	4.330,00
	Sup. reale lorda	4.330,00		4.330,00

Accessori:

Descrizione **terreno Seminativo** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Seminativo sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **3100**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 932 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale are 31 - ca 0, - reddito agrario: € 4,80, - reddito domenicale: € 11,21.

Coerenze: a Nord Part 963 - 966 - 962 - a Est Part 931 - a Sud Part 929 - 934 - a Ovest Part 959

Il terreno ha una forma Seminativo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente : in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -



Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Seminativo	Sup. reale lorda	3.100,00	1,00	3.100,00
	Sup. reale lorda	3.100,00		3.100,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

· libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

· una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

· ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policulturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore*

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Seminativo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo	2.150,00	€ 6,11	€ 13.136,50
- Valore corpo:			€13.136,50
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€13.136,50
- Valore complessivo diritto e quota:			€13.136,50



B. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle su perfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	4.330,00	€ 4,92	€ 21.303,60
- Valore corpo:			€21.303,60
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€21.303,60
- Valore complessivo diritto e quota:			€21.303,60

C. Terreno Seminativo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Seminativo	3.100,00	€ 6,11	€ 18.941,00
- Valore corpo:			€18.941,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€18.941,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€18.941,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno seminativo	2150	€ 13.136,50	€13.136,50
B	terreno prato	4330	€ 21.303,60	€21.303,60
C	terreno seminativo	3100	€ 18.941,00	€18.941,00
			€ 53.381,10	€53.381,10

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€8.007,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€45.373,94



Beni in Asso (Como)
Lotto 032

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1250**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 696 qualità Prato, classe 3, superficie catastale are 12 - ca 50, - reddito agrario: € 3,23, - reddito domenicale: € 4,52.
Coerenze: a Nord Part 697 - 694 - a Est Part 694 - a Sud Part 876 - 720 - a Ovest Part 720
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **770**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 697 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 7 - ca 70, - reddito agrario: € 2,78, - reddito domenicale: € 3,78.
Coerenze: a Nord Part 880 - a Est Part 694 - a Sud Part 696 - a Ovest Part 721 - 719 - 698
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **1290**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 698 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 12 - ca 90, - reddito agrario: € 3,33, - reddito domenicale: € 4,66.
Coerenze: a Nord Part 701 - a Est Part 697 - 880 - a Sud Part 719 - 721 - a Ovest Part 719

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26 di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA ***

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
con ***-

- immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.696 are 12.50

mapp.697 are 07.70

mapp.698 are 12.90

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **1250**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 696 qualità Prato, classe 3,
superficie catastale are 12 - ca 50, - reddito agrario: € 3,23, - reddito dominicale: € 4,52.

Coerenze: a Nord Part 697 - 694 - a Est Part 694 - a Sud Part 876 - 720 - a Ovest Part 720

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio
Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona **AMBITI BOSCHIVI E DI
TUTELA AMBIENTALE** -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------



Prato	Sup. reale lorda	1.250,00	1,00	1.250,00
	Sup. reale lorda	1.250,00		1.250,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **770**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 697 qualità PRATO, classe 1, superficie catastale are 7 - ca 70, - reddito agrario: € 2,78, - reddito domenicale: € 3,78.

Coerenze: a Nord Part 880 - a Est Part 694 - a Sud Part 696 - a Ovest Part 721 - 719 - 698

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	770,00	1,00	770,00
	Sup. reale lorda	770,00		770,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **1290**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 698 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 12 - ca 90, - reddito agrario: € 3,33, - reddito domenicale: € 4,66.

Coerenze: a Nord Part 701 - a Est Part 697 - 880 - a Sud Part 719 - 721 - a Ovest Part 719

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	1.290,00	1,00	1.290,00
	Sup. reale lorda	1.290,00		1.290,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima



CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	1.250,00	€ 4,92	€ 6.150,00
- Valore corpo:			€6.150,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.150,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.150,00

B. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	770,00	€ 4,92	€ 3.788,40
- Valore corpo:			€3.788,40
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€3.788,40
- Valore complessivo diritto e quota:			€3.788,40

C. Terreno Prato



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	1.290,00	€ 4,92	€ 6.346,80
- Valore corpo:			€6.346,80
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€6.346,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€6.346,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno prato	1250	€ 6.150,00	€6.150,00
B	terreno prato	770	€ 3.788,40	€3.788,40
C	terreno prato	1290	€ 6.346,80	€6.346,80
			€ 16.285,20	€16.285,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€2.442,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€13.842,42

Relazione lotto 032 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-032



Beni in Asso (Como)

Lotto 033

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **2420**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 719 qualità BOSCO
CEDUO, classe 2, superficie catastale are 24 - ca 20, - reddito agrario: € 0,75, - reddito
domenicale: € 3,75.
Coerenze: a Nord Part 698 - 701 - 718 - aEst Part 721 - 697 - a Sud 721 - 722 - a Ovest
Part 478 - 717 - 722

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015
rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA
SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26
di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emes so in data 15.7.2015
rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA

€.484.510,13 di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
con il quale la società ***C***-

- immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.719 are 24.20

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il livello risultanti a carico anch e del mapp.719 di
Asso Sez.Asso a favore del Comune di Asso non viene corrisposto da tempo
immemorabile.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **2420**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 719 qualità BOSCO

CEDUO, classe 2, superficie catastale are 24 - ca 20, - reddito agrario: € 0,75, - reddito
domenicale: € 3,75.

Coerenze: a Nord Part 698 - 701 - 718 - aEst Part 721 - 697 - a Sud 721 - 722 - a Ovest Part 478 -
717 - 722

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di
Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E
DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	2.420,00	1,00	2.420,00
	Sup. reale lorda	2.420,00		2.420,00

Accessori:



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato
- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nell'effettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	2.420,00	€ 2,00	€ 4.840,00
- Valore corpo:			€4.840,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€4.840,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€4.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	2420	€ 4.840,00	€4.840,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€726,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€4.114,00
--	------------------

Relazione lotto 033 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-033



Beni in Asso (Como)

Lotto 034

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **5390**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 864 qualità Bosco Ceduo, classe 2, superficie catastale are 63 - ca 90, - reddito agrario: € 1,98, - reddito domenicale: € 9,90.
Coerenze: a Nord Part 692 - 865 - a Est Part 690 - 693 - a Sud Part 693 - 880 - a Ovest Part 880 - 705 - 861
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **5360**.
Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 880 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 53 - ca 60, - reddito agrario: € 13,84, - reddito domenicale: € 19,38.
Coerenze: a Nord Part 864 - 705 - a Est Part 864 - a Sud Part 693 - 694 - 697 - a Ovest Part 699 - 701

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015 rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per € 147.875,26 di cui € 133.895,12 di capitale.

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 15.7.2015 rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA ***

di cui € 440.000,00 di capitale.

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*



Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su TUTTI I beni di cui alla premessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6065/4406 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148604/18841 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense
con ***-

- immobili siti in ASSO Sez.ASSO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.864 are 63.90

mapp.880 are 53.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere
stata effettuata, con altri beni, per L.137.000.000 e libera da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Bosco Ceduo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Bosco Ceduo sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **6390**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 864 qualità Bosco Ceduo,
classe 2, superficie catastale are 63 - ca 90, - reddito agrario: € 1,98, - reddito domenicale: € 9,90.

Coerenze: a Nord Part 692 - 865 - a Est Part 690 - 693 - aSud Part 693 - 880 - a Ovest Part 880 -
705 - 861

Il terreno ha una forma Bosco Ceduo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di
Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona **AMBITI BOSCHIVI E
DI TUTELA AMBIENTALE** -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	----------------------------	--------------	-----------------------



Bosco Ceduo	Sup. reale lorda	6.390,00	1,00	6.390,00
	Sup. reale lorda	6.390,00		6.390,00

Accessori:

Descrizione **terreno Prato** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato sito in Asso (Como) .

Superficie complessiva di circa mq **5360**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 1 mappale 880 qualità PRATO, classe 3, superficie catastale are 53 - ca 60, - reddito agrario: € 13,84, - reddito domenicale: € 19,38.

Coerenze: a Nord Part 864 - 705 - a Est Part 864 - a Sud Part 693 - 694 - 697 - a Ovest Part 699 - 701

Il terreno ha una forma Prato.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.19 del 18.6.14 l'immobile è identificato nella zona AMBITI BOSCHIVI E DI TUTELA AMBIENTALE -

Norme tecniche ed indici: NTA - PIANO DELLE REGOLE - art. 26.17

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato	Sup. reale lorda	5.360,00	1,00	5.360,00
	Sup. reale lorda	5.360,00		5.360,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito , lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato .

***Valore di Mercato** indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà . Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti :*

· libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

· una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà , nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

· ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione .

*In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione , è stata adottata la **metodologia** , che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche , ubicati nella medesima zona , ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato .*

*Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari .*



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Asso, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Asso e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Bosco Ceduo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bosco Ceduo	6.390,00	€ 2,00	€ 12.780,00
- Valore corpo:			€12.780,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€12.780,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€12.780,00

B. Terreno Prato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato	5.360,00	€ 4,92	€ 26.371,20
- Valore corpo:			€26.371,20
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€26.371,20
- Valore complessivo diritto e quota:			€26.371,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno bosco ceduo	6390	€ 12.780,00	€12.780,00
B	terreno prato	5360	€ 26.371,20	€26.371,20
			€ 39.151,20	€39.151,20

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

	€5.872,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€33.278,52



Relazione lotto 034 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-034

Giudice Dr. Marco MANCINI
Perito: Ing. Marco Molteni



Beni in Rezzago (Como)
Lotto 035

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato arboreo sito in Rezzago (Como)

Superficie complessiva di circa mq **4640**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 362 qualità PRATO ARBOREO, classe 1, superficie catastale are 46 - ca 40, - reddito agrario: € 16,77, - reddito domenicale: € 15,58.

Note: **N.B. - non è stato possibile individuare il Mappale 362 (per problema VEGIS dlla Mappa)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica - Terreni

3. STATO DI POSSESSO:

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9864/1452 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 18.7.2015

rep.3776 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

SC/ALZATE BRIANZA e a carico di *** Esecutato (27.6.73) per €.147.875,26

di cui €.133.895,12 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

Iscrizione giudiziale (Attiva)

ISC.9865/1453 (10.8.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emes so in data 15.7.2015

rep.3794 del Tribunale di Como a favore B.C.C. DELLALTA BRIANZA

di cui €.440.000,00 di capitale.

Grava anche su beni di cui alla premessa.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento - **TRA.902/686 (23.1.2018) - PIGNORAMENTO**

Pignoramento notificato in data 27.12.2017 rep.7602 del Tribunale di Como a

(27.6.73)

Grava anche su beni di cui alla pr emessa.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*



4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.6064/4405 (5.5.98)

Atto in data 6.4.98 rep.148603/18840 Notaio Salvatore Dello Iacono di Mariano Comense con il quale Civati Angela (19 .3.25) e Civati Anna (24.2.35) - per entrambe bene personale - ***- libero - immobili siti in REZZAGO precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.362 are 46.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione e della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno Prato arboreo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno Prato arboreo sito in Rezzago (Como) .
Superficie complessiva di circa mq **4640**.

Identificato al catasto terreni: intestata a Esecutato foglio 9 mappale 362 qualità PRATO ARBOREO, classe 1, superficie catastale are 46 - ca 40, - reddito agrario: € 16,77, - reddito dominicale: € 15,58.

Note: **N.B. - non è stato possibile individuare il Mappale 362 (per problema VEGIS della Mappa)**

Il terreno ha una forma Prato Arboreo.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.30 - del 07 . 08 . 2013 - l'immobile è identificato nella zona ZONE AGRICOLE

Norme tecniche ed indici: NTA - Art. 20 - AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Prato Arboreo	Sup. reale lorda	4.640,00	1,00	4.640,00
	Sup. reale lorda	4.640,00		4.640,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1. Criterio di Stima

CRITERI VALUTATIVI

Nel merito, lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di Mercato.

Valore di Mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà. Il Valore di Mercato è determinato nel presupposto dei seguenti assunti:

- libera determinazione delle parti alla conclusione del contratto senza condizionamenti coercitivi della volontà

- una ragionevole conoscenza da parte di entrambe le parti dei possibili usi e delle caratteristiche della Proprietà, nonché delle condizioni esistenti sul libero mercato

- ipotesi che la Proprietà sia offerta sul libero mercato per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore

Nelleffettuare la determinazione del valore di mercato sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione.

In considerazione della tipologia della Proprietà Immobiliare oggetto di valutazione, è stata adottata la **metodologia**, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il **Metodo del Confronto** si fonda sulla rilevazione dei prezzi di Terreni Agricoli a destinazione policolturale e a Terreni Agricoli destinati a Bosco ed Arboreti rivolti alla produzione di legname e ad altri prodotti secondari.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Comune di Rezzago, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Comune di Rezzago e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2022) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2022) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2022) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2022) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore* -

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno Prato arboreo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Prato Arboreo	4.640,00	€ 4,92	€ 22.828,80
- Valore corpo:			€22.828,80
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€22.828,80
- Valore complessivo diritto e quota:			€22.828,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno prato arboreo	4640	€ 22.828,80	€22.828,80

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€3.424,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€19.404,48
--	-------------------

Relazione lotto 035 creata in data 23/04/2023
Codice documento: E038-18-000023-035

il perito
Ing. Marco Molteni

