
TRIBUNALE DI COMO

Fallimento R.G.F. 82/2018


Fallimento



Giudice: dott. ALIQUO' LUCIANO PIETRO
Curatore Fallimentare: Dott.sa Fabiola Maino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Perito Alessandro Dubini
iscritto all'Albo della Provincia di Como al N. 1738
C.F. DBNLSN72P27C933I- P.Iva 02320010131
con studio in Bregnano (Como) via Vigna 21
telefono: 0314897397 +393331083535
email: dubinialessandro@tiscali.it
email. alessandro.dubini@pec.eppi.it



**Beni in Magreglio – Villa
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di immobile sito in Comune Amministrativo di Magreglio in via Giuseppe Garibaldi snc

L'immobile è costituito da villetta con annesso circostante giardino pertinenziale, facente parte di fabbricato bifamiliare, composta da autorimessa, vano uso cantina, lavanderia, disimpegno e vano scala al piano interrato; portico, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, servizi, balcone e vano scala al piano terra; vano scala, disimpegno, una camera, due vani uso ripostiglio, bagno e un balcone al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.C02247 in data 01.07.1997 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.1755 sub.1	– PS1	– C/6	– cl.u	– mq. 30	– rendita €154,94
mapp.1755 sub. 2	– PS1,T,1	– A/7	– cl.1	– vani 5,5	– rendita € 866,36

Coerenze in corpo, partendo da nord in senso orario: stradella senza nome, via Garibaldi, mapp. 1756.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico poco sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (scarso), centro commerciale (scarso), farmacia (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), piscina (scarso), scuola elementare (scarso), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (scarso), scuola media superiore (scarso), verde attrezzato (buono).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

i principali centri limitrofi sono Como ed Erba.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (47), ferrovia (17,5), autobus (0.5), aeroporto (77).

3. STATO DI POSSESSO:



L'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornamento al 18/11/2020

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:* Nessuna

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ISC.6156/1201 (20.4.2004) - MUTUO

Atto in data 31.3.2004 rep.62397/27875 Notaio Achille Cornelio di Como con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI LEZZENO SOC.COOP. A R.L./LEZZENO e a carico anche di [REDACTED] per €.1.800.000,00 di cui €.830.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo. (durata 15 anni)

OSSERVAZIONI: Si precisa che a margine della formalità risulta anche il seguente annotamento:

ANN.7115/988 (26.6.2015)

Atto in data 8.6.2015 rep.164323/38731 Notaio Francesco Peronese di Como portante variazione del piano di ammortamento dell'ipoteca iscritta in data 20.4.2004 ai nn. 6156/1201, di cui sopra.

4.2.2. *Pignoramenti:*

//

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

TRA.15792/11090 (26.11.2018) – FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 16.7.2018 rep.82 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SOCIETA' GILARDONI SNC DI GILARDONI AMBROGIO E C. NONCHE' DEI SOCI GILARDONI AMBROGIO E PIA PATRICIA e a carico di [REDACTED]

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 724 del 23/04/1996, successiva pratica di variante presentata con Denuncia inizio Attività edilizia in data 22/07/1997 prot. n. 2597, Permesso di abitabilità rilasciato in data 16/09/1997.

Sono state riscontrate difformità rispetto alle pratiche edilizie presentate:

diverso posizionamento dei divisori interni, diversa altezza del piano interrato, diversa altezza del piano terreno, diverse altezze del piano sottotetto, realizzazione di soppalco in legno su vano scala al piano sottotetto, incremento della superficie dei balconi.

4.3.2. Conformità catastale:

la scheda catastale non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pertinenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pertinenti

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

TRA.10852/7235 (19.9.97)

Atto in data 12.9.97 rep.166277/19323 Notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono con il quale la società "Spazio Immobiliare sas di Canali Pasquale e c./Cesana Brianza" vende a [REDACTED] – immobili siti in MAGREGLIO Via Giuseppe Garibaldi snc e precisamente:

terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3275 in data 24.06.1997 e t.m. 58456 in data 19.06.1997, al fg. 9 (logico) fg. 4 (reale) con:

mapp.1755 are 04.13 ente urbano (ex mapp.44/a)

sul quale insiste villetta con annesso circostante giardino pertinenziale, facente parte di fabbricato bifamiliare, composta da autorimessa, vano uso cantina, lavanderia, disimpegno e vano scala al piano interrato; portico, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, servizi, balcone e vano scala al piano terra; vano scala, disimpegno, una camera, due vani uso ripostiglio, bagno e un balcone al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.C02247 in data 01.07.97 e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:



mapp.1755 sub. 1 – PS1 – C/6 – cl.u – mq.30
mapp.1755 sub. 2 – PS1,T,1 – A/7 – cl.1 – v.5,5

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.220.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.11946/8314 (8.8.2001)

Atto in data 01.08.2001 rep. 86370/24773 Notaio Andrea Fabi di Erba con il quale
[REDACTED]
[REDACTED] – immobili siti in MAGREGLIO Via Giuseppe Garibaldi snc e precisamente:

- terreno distinto al Catasto Terreni al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con:

mapp.1755 are 04.13 ente urbano (ex mapp.44/a)

sul quale insiste villetta con annesso circostante giardino pertinenziale, facente parte di fabbricato bifamiliare, composta da autorimessa, vano uso cantina, lavanderia, disimpegno e vano scala al piano interrato; portico, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, servizi, balcone e vano scala al piano terra; vano scala, disimpegno, una camera, due vani uso ripostiglio, bagno e un balcone al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.1755 sub. 1 – PS1 – C/6 – cl.u – mq.30
mapp.1755 sub. 2 – PS1,T,1 – A/7 – cl.1 – v.5,5

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di L.105.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.10853/1795 del 19.9.97 risulta successivamente totalmente cancellata con comunicazione nr.701 in data 16.11.2007 ai sensi DL.7/2007.

Descrizione porzione di edificio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di immobile sito in Comune Amministrativo di Magreglio in via Giuseppe Garibaldi snc.

L'immobile è costituito da villetta con annesso circostante giardino pertinenziale, facente parte di fabbricato bifamiliare, composta da autorimessa, vano uso cantina, lavanderia, disimpegno e vano scala al piano interrato; portico, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno, servizi, balcone e vano scala al piano terra; vano scala, disimpegno, una camera, due vani uso ripostiglio, bagno e un balcone al primo piano; il tutto denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr. C02247 in data 01.07.1997 e censito al Catasto Fabbricati fg. 4 (reale) con:

mapp.1755 sub.1	– PS1	– C/6	– cl.u	– mq. 30	– €154,94
mapp.1755 sub. 2	– PS1,T,1	– A/7	– cl.1	– vani 5,5	– €866,36



Coerenze in corpo, partendo da nord in senso orario: stradella senza nome, via garibaldi, mapp. 1756.

Si sono riscontrate segni evidenti della presenza di infiltrazioni sia dalla copertura che al piano interrato.

Consistenza del bene oggetto di stima:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terreno abitabile	Sup. Reale lorda	mq. 60,65	1,00	mq. 60,65
Piano sottotetto abitabile	Sup. Reale lorda	mq. 29,50	1,00	mq. 29,50
Piano sottotetto accessorio	Sup. Reale lorda	mq. 31,30	0,60	mq. 18,78
Piano interrato accessorio	Sup. Reale lorda	mq. 36,76	0,60	mq. 22,05
Box	Sup. Reale lorda	mq. 36,50	0,60	mq. 21,90
Portico	Sup. Reale netta	mq. 11,75	0,30	mq. 3,52
Balconi	Sup. Reale netta	mq. 11,00	0,30	mq. 3,30
				mq. 159,70

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Balconi: materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.

Porta di ingresso: tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: certificato in data 12/06/1997.

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in metallo, condizioni: da verificare, conformità: da verificare

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: certificato in data 27/06/1997.



Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi coibentati, diffusori: radiatori in metallo, condizioni: buone, conformità: certificato in data 27/06/1997.

Criticità rilevate in fase di sopralluogo: presenza di infiltrazioni dalla copertura
presenza di infiltrazioni dal pavimento del piano interrato e di allagamenti in caso di eventi atmosferici avversi

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il valore delle unità dell'edificio – ottenute con l'applicazione del metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), procedimento di stima pluri-parametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (gli immobili vengono definiti simili quanto appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche. I dati di comparazione sono desunti da una ricerca di compravendite attraverso l'Agenzia delle Entrate di beni simili.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Magreglio, Osservatorio del mercato immobiliare della Provincia di Como.

8.3. Rapporto di valutazione

Valore a mq. desunto dai dati comparabili reperiti in zona con estrazione degli atti di acquisto degli immobili simili

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore diritto e quota
A	Porzione di villetta bifamiliare	mq. 159,70	€ 199.625,00

- Valore corpo:	€ 199.625,00
- Valore complessivo intero:	€ 199.625,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 199.625,00



Il valore determinato è il valore di vendita forzata, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, vendita imposta dalla procedura esecutiva, con l'applicazione di un criterio convenzionale per la determinazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 19.962,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 9.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Nessuno

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

8.5. Valore a base d'asta del lotto

Valore di vendita forzata dell'immobile : € **170.162,50**

L'esperto
Per. Ed. Alessandro Dubini

Bregnano, 14 giugno 2024

