



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

36/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Rag. Maura Bianchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

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

telefono: 0313355056

email: architettonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 36/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a CANTU', della superficie commerciale di **3.880,00** mq per la quota di 18/108 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima, è costituito da un terreno oggi destinato ad Ambito di Trasformazione Urbanistica - Piano Attuativo Residenziale - AR 1.

La previsione di Piano di cui infra, comprende pure altri mappali oltre al mappale identificato con n. 23569.

La procedura, riguarda unicamente la quota indivisa pari a 1/6 dei beni citati, la quota pari ai 5/6 è intestata a soggetti terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23569 (catasto terreni), sezione urbana Can, qualita/classe prato, superficie 3880, reddito agrario 18,03 €, reddito dominicale 22,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 15636, strada, mapp. 23570, mapp. 22265, mapp. 10538, mapp. 3825, mapp. 22834, mapp. 15637.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente erba

B **sede stradale** a CANTU', della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 18/108 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima, è costituito da un terreno oggi destinato a sede stradale

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23570 (catasto terreni), sezione urbana Can, qualita/classe prato, superficie 230, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale strada, mappale 22274, mapp. 22266, mapp. 23569.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia piana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 173.500,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.475,00

Data della valutazione: 23/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

Grava anche su quota 1/6 dei beni oggetto di stima

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 11/05/1951 a Como ai nn. 2423/2284.

Il titolo è riferito solamente a quota pari ad 1/6 appartenente al debitore.

Successione di [REDACTED] devoluta per legge a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto parziale. Vengono denunciati, per quota non menzionata (si suppone quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in Cantù Sez. Cantù e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 4719 (poi suddiviso in mapp. 23569 e mapp. 23570). OSSERVAZIONI: si precisa che ai sensi dell'art. 2560 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, confermando inoltre che è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati. OSSERVAZIONI: si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (31.7.1909, m. 31.8.88). AVVERTENZA 1: si precisa che [REDACTED] è deceduto in data 29.9.89, come da denuncia di successione nr. 23 vol. 359 U.R. di Cantù del 18.4.91 trascritta in data 20.5.91 ai nn.10348/7478, devoluta per legge a favore di [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] per quota 2/3 complessiva di piena proprietà, nella quale non risulta denunciata quota 1/6 di piena proprietà di spettanza del de cuius relativamente all'originario mapp. 4719 di Catasto Terreni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 01/04/2014 a Como ai nn. 6812/4966.

Successione di [REDACTED] denunciata in data 27.2.2014 nr. 126 vol. 9990 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota 1/18 di piena proprietà, anche immobili siti in Cantù Sez. Cantù e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg. 9 (logico) con: mapp. 23569 are 38.80 mapp. 23570 are 02.30

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto portante accettazione tacita di eredità, con atto stipulato il 04/06/2015 a firma di Notaio Gianfranco Manfredi ai nn. 28690/19653 di repertorio, trascritto il 17/06/2015 a Como ai nn. 13832/9006.

Atto portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED], precisando che non sono stati indicati gli immobili oggetto della presente relazione.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 18/03/2022 a Como ai nn. 7715/5519.

Successione di [REDACTED] devoluta per testamento pubblicato con verbale in data 13.5.2021 Notaio Carlo Saverio Fossati reg. a Milano in data 18.5.2021 nr. 49869 serie 1t, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota 1/6 di piena proprietà, anche immobili siti in Cantù Sez. Cantù e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg. 9 (logico) con: mapp. 23569 are 38.80 mapp. 23570 are 02.30 OSSERVAZIONI: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità,

confermando inoltre che non è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto portante accettazione tacita di eredità, con atto stipulato il 25/01/2012 a firma di Notaio Nicola Begalli ai nn. 166254/29460 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Como ai nn. 3672/2717. [REDACTED]

Atto portante accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] ,

[REDACTED] precisando che risulta indicato l'originario mappale 4719 di Catasto Terreni. AVVERTENZA 2: si precisa che [REDACTED] è deceduta in data 30.11.92, come da denuncia di successione nr. 543 vol. 9990 U.R. di Cantù del 19.7.2012 trascritta in data 17.9.2012 ai nn. 22273/15943, devoluta per legge a favore di [REDACTED] si conferma [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà; [REDACTED] per quota 2/3 complessiva di piena proprietà, nella quale non risulta denunciata quota 1/6 di piena proprietà di spettanza della de cuius relativamente all'originario mapp. 4719 di Catasto Terreni. OSSERVAZIONI: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED]

[REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, confermando inoltre che non è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati. AVVERTENZA 3: si precisa che [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED] come da denuncia di successione nr. 545 vol. 9990 U.R. di Cantù del 19.7.2012 trascritta in data 17.9.2012 ai nn. 22275/15945, devoluta per legge e per rinuncia all'eredità di [REDACTED] con atto in data 19.7.2001 rep. 9033 Notaio Mario Mele di Cernate, a favore di [REDACTED] nella quale non risulta denunciata quota 1/18 di piena proprietà di spettanza del de cuius relativamente all'originario mapp. 4719 di Catasto Terreni. OSSERVAZIONI: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, confermando che non è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 18/04/2013 a Como ai nn. 9933/7225.

Successione di [REDACTED] devoluta per legge a favore di [REDACTED] [REDACTED] per quota 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] per quota 2/3 complessiva di piena proprietà. Vengono denunciati per quota 1/6 di piena proprietà, anche immobili siti in Cantù Sez. Cantù e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni fg. 9 (logico) con: mapp. 23569 are 38.80 mapp. 23570 are 02.30 OSSERVAZIONI: si precisa che ai sensi dell'art. 2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di [REDACTED] non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, confermando inoltre che non è possibile trascriverla autonomamente in quanto dalle ispezioni effettuate a carico degli eredi non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di verbale di accettazione di eredità, trascritto il 12/03/1990 a Como ai nn. 5006/3539.

Verbale di accettazione di eredità con beneficio di inventario emesso in data 5.3.90 dalla Pretura di Cantù in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] precisando che non risulta indicato l'originario mapp. 4719 di Catasto

Terreni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 31.01.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 28 del 09.07.2014 e Deliberazione del C.C. n. 5 del 21.02.2019 (proroga della validità e dei contenuti del Documento di Piano)l 21.09.2016, l'immobile ricade in zona Previsioni del Documento di Piano - Piani Attuativi Residenziali - Ambiti di Trasformazione Urbanistica - Piano Attuativo Residenziale AR1. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è presente negli allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 23569

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 31.01.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 28 del 09.07.2014 e Deliberazione del C.C. n. 5 del 21.02.2019 (proroga della validità e dei contenuti del Documento di Piano)l 21.09.2016, l'immobile ricade in zona Art. 92 - viabilità e fasce di rispetto stradale - sede stradale di via Mantegna. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è presente negli allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 23570

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: banca dati non perfettamente allineata alla titolarità giuridica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura per allineamento intestazioni

Costi di regolarizzazione:

- voltura catastale: €1.000,00
- tributi preventivati: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANTU'

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CANTU', della superficie commerciale di **3.880,00** mq per la quota di 18/108 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il bene oggetto di stima, è costituito da un terreno oggi destinato ad Ambito di Trasformazione Urbanistica - Piano Attuativo Residenziale - AR 1.

La previsione di Piano di cui infra, comprende pure altri mappali oltre al mappale identificato con n. 23569.

La procedura, riguarda unicamente la quota indivisa pari a 1/6 dei beni citati, la quota pari ai 5/6 è intestata a soggetti terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23569 (catasto terreni), sezione urbana Can, qualita/classe prato, superficie 3880, reddito agrario 18,03 €, reddito dominicale 22,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario con mappale 15636, strada, mapp. 23570, mapp. 22265, mapp. 10538, mapp. 3825, mapp. 22834, mapp. 15637.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia piana, una tessitura prevalente erba

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole.

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media

biblioteca

al di sopra della media

centro commerciale

eccellente

centro sportivo

buono

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

scuola media inferiore

buono

scuola media superiore

buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
terreno - Ambito di Trasformazione Urbanistica - Piano Attuativo Residenziale - AR1	3.880,00	x	100 %	=	3.880,00

Totale:	3.880,00	3.880,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.880,00 x 300,00 = **1.164.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.164.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 194.000,00**



sede stradale a CANTU', della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 18/108 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

il bene oggetto di stima, è costituito da un terreno oggi destinato a sede stradale

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 23570 (catasto terreni), sezione urbana Can, qualita/classe prato, superficie 230, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,31 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da nord in senso orario con mappale strada, mappale 22274, mapp. 22266, mapp. 23569.

Il terreno presenta una forma pressoché regolare, un'orografia piana

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole.

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media

biblioteca

al di sopra della media

centro commerciale

eccellente

centro sportivo

buono

scuola elementare

buono

scuola per l'infanzia

buono

scuola media inferiore
scuola media superiore

buono 
buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,2

ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno - sede stradale	230,00	x	100 %	=	230,00
Totale:	230,00				230,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 230,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

i beni oggetto di stima, sono costituiti da un terreno oggi destinato a sede dtradale ed un'area oggi destinata ad Ambito di Trasformazione Urbanistica - Piano Attuativo Residenziale.

La previsione di Piano di cui infra, comprende pure altri mappali oltre al mappale identificato con n. 23569.

La procedura, riguarda unicamente la quota indivisa pari a 1/6 dei beni citati, la quota pari ai 5/6 è intestata a soggetti terzi.

Il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi, è quello basato sul valore di trasformazione, consistente nella determinazione della differenza tra il valore di mercato trasformato ed i costi necessari, unicamente presumibili per attuare tale trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como. Qui sono state visionate e recuperate le visure, la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stato effettuata l'ispezione in data 11.06.2024 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, contratti di affitto d'azienda od eventuali preliminari di compravendita non trascritti. La verifica ha dato esito negativo. ,

conservatoria dei registri immobiliari di Como. Sono state effettuate ispezioni dal Visurista incaricato, con data ispezioni del 05.04.2024, ufficio tecnico di Cantù. E' stata richiesta dal ctu l'ispezione al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie inerenti il bene oggetto di stima unitamente alla richiesta di CDU, agenzie: Agenzie Immobiliari presenti nelle limitrofe zone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto da Ag. del Territorio, Borsino Immobiliare Provincia di Como

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	3.880,00	0,00	1.164.000,00	194.000,00
B	sede stradale	230,00	0,00	0,00	0,00
				1.164.000,00 €	194.000,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 19.400,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

a parere del perito, anche se fisicamente può essere ipotizzabile un frazionamento dei beni oggetto di stima per la quota spettante al debitore trattandosi di aree/terreni, l'attuale destinazione urbanistica nel caso specifico Ambito di Trasformazione Urbanistica - Piano Attuativo Residenziale - AR 1, induce i proprietari ad operare attuazioni di piano in maniera congiunta.

Lo stralcio dell'area in quota al debitore, è quindi unicamente ipotizzabile previa acquisizione di un parere preventivo da parte dell'Ufficio competente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 26.025,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.475,00