



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Raffaella Nespoli

CF: NSPRFL73R58C933L

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

telefono: 0313355056

email: architettonepoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 49/2020

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8802 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 260, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 12691, 8789, 8804, 8803, 8804.

Presenta una forma pressoché regolare

B **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8803 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8802, 8804.

Presenta una forma pressoché regolare

C **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **3.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché irregolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8926 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 3880, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8925, 8924, 8934, 5661, 12741, 8933, 3034, strada, 8931, 8932, 8930, 8929, 8927, 8905.

Presenta una forma pressoché irregolare

D **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché irregolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5677 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1960, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8918, 8736, 8735, 5686, 5685, 5684, 5676, 5670, 5669, 7566, 8919.

Presenta una forma pressoché irregolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.340,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.268,00
Data della valutazione:	09/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si specifica che i mappali sono di difficile raggiungimento, fisicamente non sono identificabili in loco

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:

Vincolo di Destinazione, stipulata il 10/05/2013 a firma di Notaio Ennio Dell'Era ai nn. 56936/16742 di repertorio, trascritta il 10/06/2013 a Como ai nn. 14267/10211, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Vincolo di Destinazione.

La formalità è riferita solamente a corpo A, B, C.

Atto portante vincolo di destinazione a favore del Comune di Stazzona ed a carico anche di proprietario dei terreni ai mappali 9383, 8926, 9626, 5677; e precisamente risulta anche quanto segue: titolare dell'omonima azienda agricola in Stazzona si è impegnata a mantenere la destinazione dell'immobile da edificare sui mappali 5053, 5054, 5055 e 5063, in parte ad uso abitazione da destinare ad abitazione del coltivatore ed in parte ad uso produttivo agricolo; vincolo che decadrà in seguito a variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali. Fra altri, anche , si è impegnato ad assoggettare a vincolo non aedificandi la superficie necessaria secondo i vigenti strumenti urbanistici (modificabile in relazione alla modificazione della normativa urbanistica, ed istituito detto vincolo a favore della costruzione di cui sopra e costituente l'oggetto della domanda di "permesso di costruire" sui rispettivi terreni di loro proprietà.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/02/2019 a firma di Tribunale di Como ai nn. 76 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 a Como ai nn. 3968/617, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €uro 70.000,00.

Importo capitale: €uro 52.641,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 8802 e 8803. Tipologia: Ambito boschivo Sensibilità paesaggistica: Classe 4 - Molto Alta

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 27 del 29.08.2014 pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 03.12.2014, l'immobile ricade in zona Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 8926 e 5677. Tipologia: Ambito boschivo Sensibilità paesaggistica: Classe 4 - Molto Alta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La banca dati non è perfettamente allineata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratiche per voltura

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico: €.500,00
- tributi preventivati: €.100,00

In banca dati risulta erroneamente volturata denuncia di successione nr. 336 vol. 99 U.R. di Menaggio del 29.9.99 trascritta in data 12.6.2004 ai nn. 20826/11322 in morte di 1
6.3.23, m. 29.3.99), relativamente al mapp. 8926 di C.T. di Stazzona anziché l'esatto mapp. 9826 di C.T. ;
segue rettifica di intestazione del 25.1.2008 al fine di allineare correttamente la ditta catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8802 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 260, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 12691, 8789, 8804, 8803, 8804.

Presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	260,00				260,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 260,00 x 2,00 = **520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 520,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8803 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 240, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8802, 8804.

Presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 2,00 = **480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 480,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **3.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché irregolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8926 (catasto terreni), qualita/classe cast frutto, superficie 3880, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 2,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8925, 8924, 8934, 5661, 12741, 8933, 3034, strada, 8931, 8932, 8930, 8929, 8927, 8905.

Presenta una forma pressoché irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza come da banca dati catastale	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 2,00 = **7.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.760,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO D

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché irregolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5677 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1960, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 8918, 8736, 8735, 5686, 5685, 5684, 5676, 5670, 5669, 7566, 8919.

Presenta una forma pressoché irregolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno consistenza coma da banca dati catastale	1.960,00	x	100 %	=	1.960,00
Totale:	1.960,00				1.960,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.960,00 x 2,00 = **3.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il criterio di stima utilizzato ai fini valutativi è quello comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sul mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì la destinazione urbanistica del bene.

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 stata effettuata l'ispezione in data 04.04.2023 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, in allegati la relazione con data ispezioni del 08.07.2022. Ufficio tecnico di Stazzona. 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, valori agricoli, 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	260,00	0,00	520,00	520,00
B	terreno	240,00	0,00	480,00	480,00
C	terreno	3.880,00	0,00	7.760,00	7.760,00
D	terreno	1.960,00	0,00	3.920,00	3.920,00
				12.680,00 €	12.680,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

si specifica che la sentenza di fallimento verte sulla quota intera dei beni oggetto di stima

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.812,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.268,00**