



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

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 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9323 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod, superficie 610, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9326, 9324, 9321, 9322, 7740, 9484, 9480, 9328, 9327.

Presenta una forma pressoché regolare

B terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9383 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1030, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9386, 9387, 9385, 12010, 9364, strada, 9382, 9380, 9379.

Presenta una forma pressoché regolare

C terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9415 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 680, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9332, 9331, 14789, 9418, 12546, 9419, 9411, 11989, 9335.

Presenta una forma pressoché regolare

D terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 11989 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 120, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9335, 9415, 9411, 9414, 9412.

Presenta una forma pressoché regolare

E terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare. Al catasto risulta qualità fabbricato diruto, anche se come risulta anche dalla vista aerea in sovrapposizione alla mappa non si percepiscono costruzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9405 (catasto terreni), qualità/classe fabb diruto, superficie 70, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9402, 9403, 9406, 6404, 9406, 9393.

Presenta una forma pressoché regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.510,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.490,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.916,50
Data della valutazione:	09/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si specifica che alcuni 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 costituzione di vincolo di destinazione.

La formalità è riferita solamente a mappali 9626, 9383, 8926, 5677

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: Euro 70.000,00.

Importo capitale: Euro 52.641,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/10/2020 a firma di Tribunale di Como ai nn. 49 di repertorio, trascritta il 16/02/2021 a Como ai nn. 3877/2867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento

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 *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 20/02/2013 a Como ai nn. 4408/3168.

Successione di _____ denunciata in data 30.11.2012 nr. 513 vol. 9990 U.R. di Menaggio devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data 10.10.2012 rep. 78283/27285 Notaio Andrea Auletta di Delebio reg. a Morbegno in data 12.10.2012 nr. 3554 serie 1/t. Vengono prelegati per quota intera di piena proprietà a favore di _____ anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni foglio 9 (logico) con: mapp. 11989 are 01.20

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto portante accettazione tacita di eredità, con atto stipulato il 23/04/2013 a firma di Notaio Alessandra Mascellaro ai nn. 18390/10448 di repertorio, trascritto il 29/04/2013 a Como ai nn. 10807/7869.

Atto portante accettazione tacita di eredità in morte di _____ precisando che non sono stati indicati gli immobili oggetto della presente relazione.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 18/02/1989 a firma di Notaio Rodolfo Casnati ai nn. 4019 di repertorio, trascritto il 15/03/1989 a Como ai nn. 4318/3317.

Ambito agricolo (in parte) - Ambito boschivo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 9415. 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 - Tipologia Ambito agricolo (in parte) - Ambito boschivo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 11989. 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 9405. Tipologia: Ambito boschivo Sensibilità paesaggistica: Classe 4 - Molto Alta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9323 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod, superficie 610, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9326, 9324, 9321, 9322, 7740, 9484, 9480, 9328, 9327.

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	610,00	x	100 %	=	610,00
Totale:	610,00				610,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 610,00 x 5,00 = **3.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.050,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.030,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9383 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1030, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9386, 9387, 9385, 12010, 9364, strada, 9382, 9380, 9379.

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	1.030,00	x	100 %	=	1.030,00
Totale:	1.030,00				1.030,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.030,00 x 3,00 = **3.090,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.090,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9415 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 680, reddito agrario 0,35 €, reddto dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9332, 9331, 14789, 9418, 12546, 9419, 9411, 11989, 9335.

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	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	680,00				680,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 5,00 = **3.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.400,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO D

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 11989 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 120, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9335, 9415, 9411, 9414, 9412.

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	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 5,00 = **600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 600,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO E

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare. Al catasto risulta qualità fabbricato diruto, anche se come risulta anche dalla vista aerea in sovrapposizione alla mappa non si percepiscono costruzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9405 (catasto terreni), qualità/classe fabb diruto, superficie 70, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9402, 9403, 9406, 6404, 9406, 9393.

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	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 5,00 = **350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 350,00**

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 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, 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, 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	610,00	0,00	3.050,00	3.050,00
B	terreno	1.030,00	0,00	3.090,00	3.090,00
C	terreno	680,00	0,00	3.400,00	3.400,00
D	terreno	120,00	0,00	600,00	600,00
E	terreno	70,00	0,00	350,00	350,00
				10.490,00 €	10.490,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.490,00**

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: **€. 1.573,50**

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: **€. 8.916,50**