



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

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 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8741 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 540, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 11913, 8742, 8737, 8740.

Presenta una forma pressoché regolare

B

•

Presenta una forma pressoché regolare

C **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9626 (catasto terreni), qualita/classe incol prod, superficie 1340, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9630, 9627, 9625, 9624, 9606.

Presenta una forma pressoché regolare

D **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10011 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 250, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10012, 10013, 10010, strada.

Presenta una forma pressoché regolare

E **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10025 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 230, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10026, 10015, 10024, strada.

Presenta una forma pressoché regolare

F **terreno** a STAZZONA, della superficie commerciale di **3.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10055 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 3050, reddito agrario 1,26 €, reddito dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in seno orario con mappale 10052, 10050, 12563, 10056, 10057, 10058,

10059, 8071, 10060, 10064, 10065, 10070, 10037, 10041, altro mappale, mappale 10042, 10043, 10044, 10045, 10046, 10054.

Presenta una forma pressoché regolare

G terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10178 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 550, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10204, 10176, 10173, 10179, 10203, 10204.

Presenta una forma pressoché regolare

H terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10226 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1110, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10225, 10224, 10223, 10220, strada.

Presenta una forma pressoché regolare

I terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10201 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 490, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10209, 10208, 10203, 10202, 10198,

Presenta una forma pressoché regolare

J terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10229 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1060, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10230, 10244, 10225, 10227, 10228, 8335.

Presenta una forma pressoché regolare

K terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10216 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 910, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3291, altro mappale, 10215, 10214, altri mappali.

Presenta una forma pressoché regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.670,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 65.892,00

trova:

Data della valutazione:

03/05/2024

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:

possesto ultraventennale pacifico ed incontrastato non accertato giudizialmente, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a mappale 9554.

AVVERTENZA IMPORTANTE: relativamente al mappale 9554 si precisa quanto segue: - risulta att onotorio in data 11.1.2003 con il quale risulta proprietario in forza dipossesto ultraventennale pacifico ed incontrastato, non accertato giudizialmente -

è deceduto in data 11.8.2002, come da denuncia nr. 47 vol. 2003U.R. di Menaggio del 11.2.2003, non ancora né trascritta né volturata, devoluta per legge e perrinuncia all'eredità del coniuge in forza di verbale in data 29.1.2003 rep. p. 20 del Tribunale di Como reg. a Menaggio in data 30.1.2003 al nr. 15 serie 4 - risultaatto in data 7. 10.2005 rep. 7266 Notaio Alessandra Mascellaro di Gravedona trascritto in data 26.10.2005 ai nn. 374 51/23452 portante anche accettazione tacita di eredità in morte di - in forza dello stesso atto trascritto in data 26.10.2005 ai nn.37452/23453 gli eredi

addivengono a divisione con assegnazione a per quota intera di piena propriet à anche del mappale 9554

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:

Grava sui beni di cui alla premessa tranne che per il mappale 9554

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

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

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

Atto con il quale dona a - entrambi come bene personale - quota intera di nuda proprietà - riservando la donante l'usufrutto generale vitalizio senza obbligo di cauzione o di inventario, anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni foglio 9 (logico) con: mapp. 9554 are 11.40 mapp. 9626 are 13.40 mapp. 10011 are 02.50 mapp. 10025 are 02.30 mapp. 10055 are 30.50 mapp. 10178 are 05.50 mapp. 10201 are 04.90 mapp. 10216 are 09.10 mapp. 10226 are 11.10 mapp. 10229 are 10.60 OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di Lire

20.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. AVVERTENZA: si precisa che risulta avvenuta riunione di usufrutto in morte di Maffia Anna Maria (4.3.26, m. 29.11.2006).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 28/12/1964 a Como ai nn. 13201/11820.

Il titolo è riferito solamente a mappale 8741.

Successione di _____ denuncia nr. 66 vol. 502 U.R. di Menaggio
del 3.11.64 devoluta per legge a favore di _____ e _____ per l'usufrutto
parziale. Vengono denunciati anche immobili siti in Stazzona e precisamente: - per quota intera di
piena proprietà - .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 8741 are 05.40

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato
il 13/12/1964 a firma di Notaio Martino Granzella ai nn. 26467/11254 di repertorio, trascritto il
05/01/1965 a Como ai nn. 68/65.

Il titolo è riferito solamente a mappale 8741.

Atto con il quale _____ vende a _____ quota di 1/2 di piena proprietà
- la restante quota 1/2 già di proprietà del cessionario - anche di immobili siti in Stazzona e
precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 8741 are 05.40 OSSERVAZIONI: dalla
consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.
200.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. AVVERTENZA: si precisa che risulta
avvenuta riunione di usufrutto in morte di _____

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 17/03/1964 a Como ai
nn. 2827/2584.

Il titolo è riferito solamente a restanti mappali.

Successione di _____ denuncia nr. 40 vol. 491 U.R. di Mena
ggio devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Martino Granzella di Graved
ona reg. a Menaggio in data 28.7.62 al nr. 112. Vengono prelegati, per quota non menzionata (si supp
one quota intera di piena proprietà), a favore di _____ per quota 1/3
ciascuno di piena proprietà anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreni distinti al Catasto
Terreni con: mapp. 9554 mapp. 9626 mapp. 10011 mapp. 10025 mapp. 10055 mapp. 10178 mapp. 10
201 mapp. 10216 mapp. 10226 mapp. 10229

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 20/10/1963 a firma di
Notaio Martino Granzella ai nn. 24011/10309 di repertorio, trascritto il 14/11/1963 a Como ai nn.
9839/8780.

Il titolo è riferito solamente a restanti mappali.

Atto con il quale fra altro - in terzo luogo - _____ addivengono a
divisione. Vengono assegnati a _____ , per quota intera di piena proprietà anche
immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 9554 are
11.40 mapp. 9626 are 13.40 mapp. 10011 are 02.50 mapp. 10025 are 02.30 mapp. 10055 are 30.50
mapp. 10178 are 05.50 mapp. 10201 are 04.90 mapp. 10216 are 09.10 mapp. 10226 are 11.10 mapp.
10229 are 10.60 OSSERVAZIONI: dalla consultazione della nota di provenienza gli immobili
assegnati risultano avere un valore complessivo di Lire 227.000 e liberi da qualsivoglia formalità
pregiudizievole.

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. 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 boschivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 8741. 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 boschivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 9554. 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 boschivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 9626. 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 boschivo (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10011. 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 boschivo (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10025. 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 boschivo (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10055. 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 boschivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10178. 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 miste verde e attrezzature (in parte) - Stato in progetto - Categoria: Ambito di valorizzazione ambientale e turistica - Piazz de Chee. Aree agricole (in parte) - Tipologia Ambito boschivo (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10226. 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 boschivo (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10201. 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 boschivo (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10216. 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 miste verde e attrezzature (in parte) - Stato in progetto - Categoria: Ambito di valorizzazione ambientale e turistica - Piazz de Chee. Aree agricole (in parte) - Tipologia Ambito boschivo (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 10229. 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 **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8741 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 540, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 11913, 8742, 8737, 8740.

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 come da banca dati catastale	540,00	x	100 %	=	540,00
Totale:	540,00				540,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 540,00 x 5,00 = **2.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.700,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

•

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

descrizione	consistenza	indice	commerciale
	x	=	
Totale:			

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

x =

RIEPILOGO VALORI CORPO:

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.340,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9626 (catasto terreni), qualita/classe incol prod, superficie 1340, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 9630, 9627, 9625, 9624, 9606.

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 coma da banca dati catastale	1.340,00	x	100 %	=	1.340,00
Totale:	1.340,00				1.340,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.340,00 x 3,00 = **4.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.020,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO D

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10011 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 250, reddito agrario 0,10 €, reddto dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10012, 10013, 10010, strada.

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 come da banca dati catastale	250,00	x	100 %	=	250,00

Totale:	250,00	250,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 250,00 x 5,00 = **1.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.250,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO E

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **230,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10025 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 230, reddito agrario 0,10 €, reddto dominicale 0,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10026, 10015, 10024, strada.

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 come da banca dati catastale	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 5,00 = **1.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.150,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO F

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **3.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10055 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 3050, reddito agrario 1,26 €, reddto dominicale 0,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10052, 10050, 12563, 10056, 10057, 10058, 10059, 8071, 10060, 10064, 10065, 10070, 10037, 10041, altro mappale, mappale 10042, 10043, 10044, 10045, 10046, 10054.

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 come da baca dati catastale	3.050,00	x	100 %	=	3.050,00
Totale:	3.050,00				3.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.050,00 x 5,00 = 15.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.250,00

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO G

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10178 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 550, reddito agrario 0,23 €, reddto dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10204, 10176, 10173, 10179, 10203, 10204.

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 come da banca dati catastale	550,00	x	100 %	=	550,00
Totale:	550,00				550,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 550,00 x 5,00 = 2.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.750,00

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO H

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10226 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 1110, reddito agrario 0,46 €, reddto dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10225, 10224, 10223, 10220, strada.

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 come da banca dati catastale	1.110,00	x	100 %	=	1.110,00
Totale:	1.110,00				1.110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.110,00	x	20,00	=	22.200,00
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.200,00

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO I

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10201 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 490, reddito agrario 0,20 €, reddto dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10209, 10208, 10203, 10202, 10198,

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 come da banca dati catastale	490,00	x	100 %	=	490,00
Totale:	490,00				490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,00 x 5,00 = **2.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.450,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO J

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **1.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10229 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1060, reddito agrario 0,55 €, reddito dominicale 1,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10230, 10244, 10225, 10227, 10228, 8335.

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 come da banca dati catastale	1.060,00	x	100 %	=	1.060,00
Totale:	1.060,00				1.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.060,00 x 20,00 = **21.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.200,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO K

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10216 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 910, reddito agrario 0,47 €, reddito dominicale 0,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 3291, altro mappale, 10215, 10214, altri mappali.

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 come da banca dati catastale	910,00	x	100 %	=	910,00
Totale:	910,00				910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 910,00 x 5,00 = **4.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.550,00**

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 scheda, la mappa riferite ai beni oggetto di stima, ufficio del registro di è stata effettuata l'ispezione in data 09.01.2023 al fine di verificare la presenza di contratti di locazione, comodati, preliminari. 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 al 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	540,00	0,00	2.700,00	2.700,00
B			0,00	0,00	0,00
C	terreno	1.340,00	0,00	4.020,00	4.020,00
D	terreno	250,00	0,00	1.250,00	1.250,00
E	terreno	230,00	0,00	1.150,00	1.150,00
F	terreno	3.050,00	0,00	15.250,00	15.250,00
G	terreno	550,00	0,00	2.750,00	2.750,00
H	terreno	1.110,00	0,00	22.200,00	22.200,00
I	terreno	490,00	0,00	2.450,00	2.450,00
J	terreno	1.060,00	0,00	21.200,00	21.200,00
K	terreno	910,00	0,00	4.550,00	4.550,00
				77.520,00 €	77.520,00 €

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:

€. 77.520,00

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:

€. 11.628,00

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:	€. 65.892,00