



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2023

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 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3431 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 170, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 3621, 3620, 3619, 3618, 3432, 3433, 3430, 3639.

Presenta una forma pressoché regolare

B terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3724 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 80, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 3728, 3726, 3725, 3721, 10882, 3729.

Presenta una forma pressoché regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.487,50
Data della valutazione:	18/05/2023

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Importo capitale: €uro 52.641,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Atto con il quale _____ dona a _____ entrambi
come bene personale - anche immobili siti in Consiglio Di Rumo e precisamente: terreno distinto al
Catasto Terreni fg. 9 (logico) con: mapp. 3431 are 01.70 mapp. 3724 are 00.80 OSSERVAZIONI: dalla
consultazione del titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di Euro
3.100,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in Stazzona e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 3431 are 01.70 mapp. 3724 are 00.80

*** 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.

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: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 3431 are 01.70 mapp. 3724 are 00.80
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

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 3431. 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. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 3724. 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 **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3431 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 170, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 3621, 3620, 3619, 3618, 3432, 3433, 3430, 3639.

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	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 7,00 = **1.190,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.190,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.190,00**

BENI IN STAZZONA

TERRENO

DI CUI AL PUNTO B

terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3724 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 80, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario con mappale 3728, 3726, 3725, 3721, 10882, 3729.

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	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 7,00 = **560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 560,00**

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.

Si specifica che alcuni terreni non sono di facile raggiungimento ed i confini degli stessi non sono visibili, pertanto in questi casi il perito si è basato in merito alla valutazione, sulla cartografia esistente.

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	170,00	0,00	1.190,00	1.190,00
B	terreno	80,00	0,00	560,00	560,00
				1.750,00 €	1.750,00 €

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): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.750,00**

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: **€. 262,50**

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: **€. 1.487,50**