



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

### 49/2020

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

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](mailto:architettonepoli@mpplanet.it)

PEC: [raffaella.nespoli@archiworldpec.it](mailto:raffaella.nespoli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 49/2020

## LOTTO 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a STAZZONA, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8467 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10586, strada, 8466, 8468.

Presenta una forma pressoché regolare

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>460,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 2.300,00</b>          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 1.955,00</b>          |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>02/05/2024</b>           |

### 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.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Importo capitale: €uro 52.641,94

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 |

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Atto con il quale \_\_\_\_\_ dona a \_\_\_\_\_ - entrambi  
come bene personale - anche immobili siti in Stazzona e precisamente: terreno distinto al Catasto  
Terreni foglio 9 (logico) con: mappale 8467 are 04.60. OSSERVAZIONI: dalla consultazione del  
titolo di provenienza la donazione risulta avere un valore complessivo di €uro 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. 8467 are 04.60

\*\*\* 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. 8467 are 04.60 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. 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 AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a STAZZONA, della superficie commerciale di **460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

il terreno presenta una forma pressoché regolare

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8467 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, superficie 460, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 10586, strada, 8466, 8468.

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 | 460,00        | x | 100 %  | = | 460,00        |
| <b>Totale:</b>                       | <b>460,00</b> |   |        |   | <b>460,00</b> |

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 460,00 x 5,00 = **2.300,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.300,00**

## 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 stato 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<br>agricolo | 460,00      | 0,00            | 2.300,00          | 2.300,00          |
|    |                     |             |                 | <b>2.300,00 €</b> | <b>2.300,00 €</b> |

*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: **€. 2.300,00**

**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: **€. 345,00**

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: **€. 1.955,00**