



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2024

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: archittonespoli@mpplanet.it

PEC: raffaella.nespoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 49/2020

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno a STAZZONA, della superficie commerciale di **390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1346 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor, superficie 390, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con strada, mappale 14907, 1347, 1337, 1339, 1340, 1344, 1345.

Presenta una forma pressoché regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	390,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.315,00
Data della valutazione:	10/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
all'interno dell'area ricadente sul mappale oggetto di stima si rileva una costruzione non autorizzata

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:

- bene personale - immobili siti in Stazzona e precisamente: terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346 are 03.90 OSSERVAZIONI: dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €uro 20.700,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto per stralcio divisionale, con atto stipulato il 20/10/1984 a firma di Notaio Martino Granzella ai nn. 58181/25194 di repertorio, trascritto il 10/11/1984 a Como ai nn. 16373/12870.

Atto portante stralcio divisionale a favore di _____ relativamente a quota intera di piena proprietà di immobili estranei a quelli oggetto di ispezione. Rimangono invece in comproprietà a

_____ per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346 OSSERVAZIONI: si precisa che a margine della formalità risulta atto in data 18.6.2012 rep. 17435/9712 Notaio Alessandra Mascellaro trascritto in data 26.6.2012 ai nn. 15639/11029, relativamente a immobili estranei a quelli oggetto d'ispezione.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 11/09/1987 a Como ai nn. 14559/10811.

Successione di _____ devoluta per legge a favore di

per quota 1/3 di piena proprietà e di

_____ per quota 2/3 complessiva di piena proprietà. Vengono denunciati per quota 1/4 di piena proprietà anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346 are 03.90

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto per stralcio divisionale, con atto stipulato il 10/07/1987 a firma di Notaio Stefano Giuriani ai nn. 1146/525 di repertorio, trascritto il 04/08/1987 a Como ai nn. 12888/9440.

Atto portante stralcio divisionale - in terzo luogo - a favore di _____ relativamente a quota intera di piena proprietà di immobili estranei a quelli oggetto di ispezione. Rimangono invece in comproprietà a

_____ per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà; _____ per quota 1/9 di piena proprietà; e di

_____ per quota 2/54 ciascuno di piena proprietà anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346 are 03.90 OSSERVAZIONI: si precisa che a margine della formalità risulta atto in data 18.6.2012 rep. 17435/9712 Notaio Alessandra Mascellaro trascritto in data 26.6.2012 ai nn. 15639/11029, relativamente a immobili estranei a quelli oggetto d'ispezione.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 04/08/1991 a Como ai nn. 16937/12385.

Successione di Mantova Robinson (25.7.1911, m. 27.3.88) devoluta per legge a favore di

_____ per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà; e di

_____ per quota 1/4 complessiva di piena proprietà. Vengono denunciati per quota 1/3 di piena proprietà anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346 are 03.90

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 13/09/1996 a Como ai nn. 15991/11328.

Successione di _____ devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale in data 12.5.90 rep. 7329/1233 Notaio Rodolfo Casnati reg. a Menaggio il 18.5.90 ai nn. 455 serie 1. Vengono prelegati a favore di

_____ per quota 5/72 ciascuno di piena proprietà anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346 are 03.90

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto per stralcio divisionale, con atto stipulato il 10/02/2005 a firma di Notaio Ennio Dell'Era ai nn. 47245/10123 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Como ai nn. 7677/4857.

Atto portante stralcio divisionale a favore di _____ relativamente a quota intera di piena proprietà di immobili estranei a quelli oggetto di ispezione. Rimangono invece in comproprietà a _____ per quota 24/180 di piena proprietà e di

_____ per quota 26/180 ciascuno di piena proprietà anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346 are 03.90

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione, trascritto il 05/02/1949 a Como ai nn. 5684/5348.

Successione di _____ devoluta per legge a favore di

_____ per quota 1/5 ciascuno di piena proprietà. vengono denunciati per quota non menzionata (si presume quota intera di piena proprietà) anche immobili siti in Stazzona e precisamente: .terreno distinto al Catasto Terreni con: mapp. 1346
OSSERVAZIONI: 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 (in parte) - Ambito agricolo (in parte). Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Sensibilità paesaggistica Classe: 3 - Alta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di manufatto non autorizzato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

Costi di regolarizzazione:

- costo per rimozione manufatto non quantificabile

.

Si specifica che dagli atti trasmessi al ctu, non si rilevano pratiche inerenti il manufatto insistente sul mappale oggetto di stima

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 **390,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1346 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor, superficie 390, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con strada, mappale 14907, 1347, 1337, 1339, 1340, 1344, 1345.

Presenta una forma pressoché regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

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	390,00	x	100 %	=	390,00
Totale:	390,00				390,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 390,00 x 10,00 = **3.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 3.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.900,00

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 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	390,00	0,00	3.900,00	3.900,00
				3.900,00 €	3.900,00 €

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: €. 3.900,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 585,00

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:	€. 3.315,00