



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

49/2020

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott.ssa Paola Beretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2024

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 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A tettoia a STAZZONA Via Provinciale snc, della superficie commerciale di **114,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno sul quale insiste porzione di fabbricato.

Per maggior chiarezza si identificano metricamente, per quanto possibile, le porzioni dei beni ricadenti sui mappali 1458, 1459 e 1456, specificando che sul mappale 1456 ricadono porzioni di tettoie, sul mappale 1458 ricadono porzioni di tettoie, deposito e parte degli uffici con servizi, sul mappale 1459 parte degli uffici e tettoia.

Non essendo possibile quantificare con precisione i mq ricadenti sui singoli mappali distinti all'attualità unicamente al Catasto Terreni, si esplicitano le consistenze complessive unicamente in questo corpo A dell'elaborato.

Sarà invece attribuito un valore esplicitato a corpo, per ogni singolo mappale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1456 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato, superficie 190, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1433, 1453, 1457, 1458.

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

B tettoia a STAZZONA Via Provinciale snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno sul quale insiste porzione di fabbricato.

Per maggior chiarezza si identificano metricamente, per quanto possibile, le porzioni dei beni ricadenti sui mappali 1458, 1459 e 1456, specificando che sul mappale 1456 ricadono porzioni di tettoie, sul mappale 1458 ricadono porzioni di tettoie, deposito e parte degli uffici con servizi, sul mappale 1459 parte degli uffici e tettoia.

Non essendo possibile quantificare con precisione i mq ricadenti sui singoli mappali distinti unicamente al Catasto Terreni, si esplicitano le consistenze complessive unicamente nel corpo A dell'elaborato.

Sarà invece attribuito un valore esplicitato a corpo, per ogni singolo mappale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1458 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor, superficie 210, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1358, 1433, 1456, 1457, 1450, 1459.

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

C porzione di fabbricato destinato ad uffici a STAZZONA Via Provinciale snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno sul quale insiste porzione di fabbricato.

Per maggior chiarezza si identificano metricamente, per quanto possibile, le porzioni dei beni ricadenti sui mappali 1458, 1459 e 1456, specificando che sul mappale 1456 ricadono porzioni di

tettoie, sul mappale 1458 ricadono porzioni di tettoie, deposito e parte degli uffici con servizi, sul mappale 1459 parte degli uffici e tettoia.

Non essendo possibile quantificare con precisione i mq ricadenti sui singoli mappali distinti unicamente al Catasto Terreni, si esplicitano le consistenze complessive unicamente nel corpo A dell'elaborato.

Sarà invece attribuito un valore esplicitato a corpo, per ogni singolo mappale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1459 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 70, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1458, 1460, strada, 12979

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

D terreno agricolo a STAZZONA Via Provinciale snc, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12977 (catasto terreni), qualita/classe incolto sterr, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con strada, mappale 12978.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia pianall terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.670,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.219,50
Data della valutazione:	19/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 15/04/2019, con scadenza il 15/04/2025, registrato il 16/04/2019 a Torino 1 ai nn. 1T-7982 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 1250,00 se base mensile.
Si specifica trattasi di un Contratto d'Affitto di Azienda

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: *Nessuno.*

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: €uro 70.000,00.

Importo capitale: €uro 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: n.d.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: n.d.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: n.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** 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
anche a favore di precisando che non sono stati indicati gli
immobili oggetto della presente relazione.

*** 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: .terreni distinti al Catasto Terreni foglio 9 (logico) con: mapp. 1456 are 01.90 mapp. 1458 are 02.10 mapp. 1459 are 00.70 mapp. 12977 are 00.05

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.

Successione di _____ denuncia nr. 66 vol. 502 U.R. di Menaggio
del 3.11.64 devoluta per legge a favore di _____ 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. 1458 are 02.10 - per quota 1/2 di piena proprietà - .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 1456 are 01.90 mapp. 1459 are 00.70 mapp. 12977 are 00.05

*** 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: .terreni distinti al Catasto Terreni con: mapp. 1456 are 01.90 mapp. 1459 are 00.70 mapp. 12977 are 00.05 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:

Autorizzazione edilizia N. **prot. 592/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parete divisoria e rifacimento tetto, presentata il 29/06/1977 con il n. 592 di protocollo. Si specifica che dagli atti trasmessi dall'Ufficio Tecnico risulta unicamente la richiesta timbrata dal comune

Concessione Edilizia N. **33/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento funzionale con piccolo ampliamento di fabbricato adibito ad uffici, rilasciata il 17/12/1998

Concessione Edilizia N. **31/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento funzionale con piccolo ampliamento di fabbricato adibito ad uffici - variante in corso d'opera alla n. 33/1998, rilasciata il 22/02/2000

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 Ambiti del tessuto urbano consolidato (U.f. 0,33 mq/mq) Funzioni ammesse: residenziale, produttivo, terziario, turistico/ricettivo, servizi, impianti tecnologici. Norme tecniche di attuazione ed indici: il Certificato di Destinazione Urbanistica è contenuto in allegati. Il titolo è riferito solamente al mappale 1456,

1458, 1459. Tipologia terziario: commerciale - Tipologia commerciale: esercizi di vicinato e media distribuzione Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - 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 12977. Tipologia: Ambito agricolo Sensibilità paesaggistica: Classe 3 - Alta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli uffici, si specifica che la costruzione rilevata insiste anche su mappali intestati a terzi soggetti, pertanto la regolarizzazione dovrà essere fatta congiuntamente. Per il magazzino posto a piano S1: risulta corrispondente all'ultima pratica rilasciata. Per gli uffici a piano rialzato: anche se le misure indicate nella pratica sono carenti, dall'analisi grafica, in scala, risultano dimensionalmente corrette rispetto all'ultima pratica edilizia depositata.

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne la tettoia: si specifica che la tettoia risulta difforme da ciò che risulta riportato nella pratiche edilizie, inoltre anche il bagno realizzato sotto la tettoia non è mai stato autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino situazione come autorizzata

L'

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico presentazione pratica per ripristino: €3.500,00
- costi per ripristino non stimabili

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene immobiliare costruito sui mappali oggetto di stima non è mai stato accatastato. I beni presenti ricadono su diversi mappali, alcuni mappali appartengono a terzi soggetti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per la tettoia ricadente sui mappali oggetto di procedura: presentazione Tipo Mappale per inserimento immobile in mappa e successiva presentazione Pratica DOCFA per nuova costruzione. Per il fabbricato destinato ad uffici, lo stesso ricade su cinque mappali di cui solo tre oggetto di procedura, i restanti intestati a terzi soggetti. E' necessaria la preventiva acquisizione dell'autorizzazione a procedere con le regolarizzazioni da parte dei proprietari terzi. In caso di non acquisizione di tale autorizzazione, occorrerà stabilire come procedere, anche nella peggiore delle ipotesi a fronte dell'eventuale richiesta da parte dei terzi della demolizione della porzione insistente sui propri mappali, con costi non quantificabili. Nel caso di acquisizione dell'autorizzazione: presentazione Tipo Mappale per inserimento immobile in mappa e successiva presentazione n. 3 Pratiche DOCFA per nuova costruzione.

Costi di regolarizzazione:

- onorario tecnico per redazione Tipo Mappale tettoia: €2.000,00
- tributi preventivati: €160,00

- onorario tecnico per redazione pratica DOCFA tettoia: €1.000,00
- tributi preventivati: €100,00
- onorario tecnico per redazione Tipo Mappale uffici: €2.000,00
- tributi preventivati: €160,00
- onorario tecnico per redazione pratiche DOCFA uffici - dichiarazione di porzione unità immobiliari che costituiscono unica unità: €3.000,00
- tributi preventivati: €600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN STAZZONA VIA PROVINCIALE SNC

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

tettoia a STAZZONA Via Provinciale snc, della superficie commerciale di **114,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno sul quale insiste porzione di fabbricato.

Per maggior chiarezza si identificano metricamente, per quanto possibile, le porzioni dei beni ricadenti sui mappali 1458, 1459 e 1456, specificando che sul mappale 1456 ricadono porzioni di tettoie, sul mappale 1458 ricadono porzioni di tettoie, deposito e parte degli uffici con servizi, sul mappale 1459 parte degli uffici e tettoia.

Non essendo possibile quantificare con precisione i mq ricadenti sui singoli mappali distinti all'attualità unicamente al Catasto Terreni, si esplicitano le consistenze complessive unicamente in questo corpo A dell'elaborato.

Sarà invece attribuito un valore esplicitato a corpo, per ogni singolo mappale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1456 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato, superficie 190, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1433, 1453, 1457, 1458.

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento*manto di copertura:* non è stato possibile l'accesso diretto in copertura per stabilire il materiale utilizzato e la conservazione

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
tettoia piano terra	136,00	x	35 %	=	47,60
tettoia a sbalzo piano terra	41,52	x	35 %	=	14,53
deposito piano terra	18,69	x	100 %	=	18,69
bagno 1 piano terra	2,47	x	100 %	=	2,47
ufficio piano terra	15,88	x	100 %	=	15,88
spogliatoi piano terra	5,29	x	100 %	=	5,29
bagno 2 piano terra	5,22	x	100 %	=	5,22
tettoia piano seminterrato	15,15	x	35 %	=	5,30
Totale:	240,22				114,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

23.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.000,00**

BENI IN STAZZONA VIA PROVINCIALE SNC

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

tettoia a STAZZONA Via Provinciale snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno sul quale insiste porzione di fabbricato.

Per maggior chiarezza si identificano metricamente, per quanto possibile, le porzioni dei beni ricadenti sui mappali 1458, 1459 e 1456, specificando che sul mappale 1456 ricadono porzioni di tettoie, sul mappale 1458 ricadono porzioni di tettoie, deposito e parte degli uffici con servizi, sul mappale 1459 parte degli uffici e tettoia.

Non essendo possibile quantificare con precisione i mq ricadenti sui singoli mappali distinti unicamente al Catasto Terreni, si esplicitano le consistenze complessive unicamente nel corpo A dell'elaborato.

Sarà invece attribuito un valore esplicitato a corpo, per ogni singolo mappale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1458 (catasto terreni), qualita/classe prato arbor, superficie 210, reddito agrario 0,65 €, reddito dominicale 0,65 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1358, 1433, 1456, 1457, 1450, 1459.

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 23.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.000,00

BENI IN STAZZONA VIA PROVINCIALE SNC

PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO AD UFFICI

DI CUI AL PUNTO C

porzione di fabbricato destinato ad uffici a STAZZONA Via Provinciale snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno sul quale insiste porzione di fabbricato.

Per maggior chiarezza si identificano metricamente, per quanto possibile, le porzioni dei beni ricadenti sui mappali 1458, 1459 e 1456, specificando che sul mappale 1456 ricadono porzioni di tettoie, sul mappale 1458 ricadono porzioni di tettoie, deposito e parte degli uffici con servizi, sul mappale 1459 parte degli uffici e tettoia.

Non essendo possibile quantificare con precisione i mq ricadenti sui singoli mappali distinti unicamente al Catasto Terreni, si esplicitano le consistenze complessive unicamente nel corpo A dell'elaborato.

Sarà invece attribuito un valore esplicitato a corpo, per ogni singolo mappale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1459 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 70, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario con mappale 1458, 1460, strada, 12979

Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

molto scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

23.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 23.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 23.000,00

BENI IN STAZZONA VIA PROVINCIALE SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a STAZZONA Via Provinciale snc, della superficie commerciale di **5,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 12977 (catasto terreni), qualita/classe incolto sterr, superficie 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario con strada, mappale 12978.

Presenta una forma pressoché regolare, un'orografia pianall terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	5,00	x	100 %	=	5,00
Totale:	5,00				5,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5,00 x 20,00 = **100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il metodo di stima utilizzato ai fini valutativi è quello diretto o comparativo, basato sul confronto tra i beni oggetto di stima e quelli presenti sul mercato o su piazze concorrenziali. Il valore esposto risulta già ricompreso delle aree scoperte ricadenti sui mappali oggetto di stima. Si specifica in questo caso che sui terreni oggetto di valutazione insistono dei beni mai accatastati seppur denunciati con le pratiche edilizie. Gli stessi oltre ad insistere sui terreni oggetto di stima identificati con i mappali 1456, 1458 e 1459, insistono per una parte anche sui limitrofi mappali non oggetto di stima ed intestati a terzi soggetti. Pertanto il perito procederà ad una valutazione "a corpo" per ogni singolo mappale. Inoltre l'accesso ai beni che insistono sui mappali 1458 e 1456 avviene unicamente tramite il passaggio su mappali intestati a terzi soggetti, pertanto ad oggi i beni ricadenti sui mappali 1458 e 1456 risultano interclusi. L'unica soluzione potrebbe essere prevedere un diritto di passo in accordo

con i terzi oppure prevedere un collegamento autonomo che insista sul mappale 1459 collegato direttamente alla strada.

Si specifica inoltre che al momento della presentazione delle pratiche edilizie, tutti i mappali non risultavano neppure intestati ad unico soggetto.

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 positivo, 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	tettoia	114,98	0,00	23.000,00	23.000,00
B	tettoia	0,00	0,00	23.000,00	23.000,00
C	porzione di fabbricato destinato ad uffici	0,00	0,00	23.000,00	23.000,00
D	terreno agricolo	5,00	0,00	100,00	100,00
				69.100,00 €	69.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il debitore detiene quota intera della proprietà dei beni stimati

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€ 6.910,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**12.520,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**49.670,00**

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: €.**7.450,50**

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: €.**42.219,50**