



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

FALLIMENTARE

28/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquò

CURATORE:

Dott.ssa Federica Volonterio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Per. Ind. Paolo Fasana

CF:FSNPLA73B01C933T

con studio in SAN FERMO DELLA BATTAGLIA (CO) Via Montelatici n°36

telefono: 031212624

email: info@studiofasana.eu

PEC: paolo.fasana@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - FALLIMENTARE 28/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLA GUARDIA Via Monte Rosa 3, della superficie commerciale di **97,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in comune di Villa Guardia.

L'unità oggetto della presente perizia risulta essere un appartamento posto a piano secondo di un fabbricato di tipo commerciale.

La zona riprende le caratteristiche del bene oggetto di stima con immobile risalenti agli anni '80/90 con edifici di tipo commerciale in vicinanza al centro di Lurate Caccivio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4015 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MAC, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa 3, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/10/2013 Pratica n. CO0160832 in atti dal 22/10/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46866.1/2013)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2016.

B **deposito commerciale** a VILLA GUARDIA Via Monte Rosa 3, della superficie commerciale di **1.178,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in comune di Villa Guardia.

L'unità oggetto della presente perizia risulta essere un edificio commerciale, attualmente adibito a ristorante.

La zona riprende le caratteristiche del bene oggetto di stima con immobile risalenti agli anni '80/90 con edifici di tipo commerciale in vicinanza al vicino centro di Lurate Caccivio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4015 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MAC, categoria D/8, rendita 17.063,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa 3, piano: interrato, terra, primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/07/2016 Pratica n. CO0090650 in atti dal 01/08/2016 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 24628.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2016.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.276,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 982.491,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 835.117,35
Data della valutazione:	18/07/2024

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 06/08/2021, con scadenza il 31/08/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 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. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 09/10/2023 Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 54150 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettifica la trasc. n.21866/2023 Nota presentata con Modello Unico n. 27292.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal (dal 09/10/2023), con atto stipulato il 09/10/2023 a firma di CIANCI PAOLA ai nn. rep. n. 54150 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE del 04/08/1990 in atti dal 12/12/1997 PROG FIN/97 (n. 69/1990) (dal 04/08/1990 fino al 02/10/2008)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale SCHIAVETTI ATTILIO Sede COMO (CO) Repertorio n. 126064 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 21151.1/2008 Reparto PI di COMO in atti dal 06/11/2008 (dal 02/10/2008 fino al 31/12/2008), con atto stipulato il 02/10/2008 a firma di Pubblico ufficiale SCHIAVETTI ATTILIO ai nn. rep. n. 126064 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 31/12/2008 Pubblico ufficiale GALVALISI FABIO Sede APPIANO GENTILE (CO) Repertorio n. 452 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 718.1/2009 Reparto PI di COMO in atti dal 15/01/2009 (dal 31/12/2008 fino al 15/09/2011), con atto stipulato il 31/12/2008 a firma di Pubblico ufficiale GALVALISI FABIO ai nn. Rep. n.452 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a sub 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VERBALE del 15/09/2011 Pubblico ufficiale ALFIO GRASSI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 157387 - AP Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1 n. 33096 registrato in data 20/09/2011 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 21756.1/2011 - Pratica n. CO0357 (dal 15/09/2011 fino al 22/10/2013), con atto stipulato il 15/09/2011 a firma di Pubblico ufficiale ALFIO GRASSI ai nn. rep. n. 157387 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a sub 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di VARIAZIONE del 29/07/2016 Pratica n. CO0090650 in atti dal 01/08/2016 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 24628.1/2016) (dal 29/07/2016 fino al 09/10/2023).

VARIAZIONE del 29/07/2016 Pratica n. CO0090650 in atti dal 01/08/2016 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 24628.1/2016) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: VILLA GUARDIA (L956) (CO) Sez. Urb. MAC Foglio 9 Particella 4015 Subalterno 2 Sez. Urb. MAC Foglio 10 Particella 4015 Subalterno 701

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/10/2013 Pratica n. CO0160832 in atti dal 22/10/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46866.1/2013) (dal 22/10/2016 fino al 29/07/2016).

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/10/2013 Pratica n. CO0160832 in atti dal 22/10/2013

FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46866.1/2013) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente: Comune: VILLA GUARDIA (L956) (CO) Sez. Urb. MAC Foglio 9 Particella 4015 Subalterno 4 Sez. Urb. MAC Foglio 9 Particella 4015 Subalterno 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 09/10/2023 Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 54150 - Nota presentata con Modello Unico n. 27292/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 15/12/2023 (dal 09/10/2023 fino al 09/10/2023), con atto stipulato il 09/10/2023 a firma di CIANCI PAOLA ai nn. rep. n. 54150 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 09/10/2023 Pubblico ufficiale CIANCI PAOLA Sede SARONNO (VA) Repertorio n. 54150 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 21866.1/2023 Reparto PI di COMO in atti dal 13/10/2023 (dal 09/10/2023 fino al 09/10/2023), con atto stipulato il 09/10/2023 a firma di rep. n. 54150

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2087/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo insediamento industriale, rilasciata il 09/11/1988 con il n. 2087 di protocollo, agibilità del 08/07/1991 con il n. 239 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **3878/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria immobile, presentata il 23/10/2008 con il n. prot.15573 di protocollo, rilasciata il 01/12/2008 con il n. 3878 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **3892/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere interne, presentata il 06/03/2009 con il n. prot. 4048 di protocollo, rilasciata il 22/10/2009 con il n. 3892 di protocollo

Permesso di costruire N. **4040/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere, presentata il 10/12/2011 con il n. prot. 17911 di protocollo, rilasciata il 10/09/2012 con il n. 4040 di protocollo

SCIA N. **70/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di smaltimento e sostituzione lastre in cemento-amianto esistenti sul manto di copertura, presentata il 23/05/2013 con il n. prot. 8177 di protocollo

SCIA N. **71/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale mutamento destinazione d'uso e opere di redistribuzione degli spazi interni, presentata il 04/06/2013 con il n. prot. 8718 di protocollo

SCIA N. **40/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria per redistribuzione spazi interni in varinate alla scia 71/2013, presentata il 18/02/2016 con il n. prot. 2453 di protocollo

SCIA N. **53/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per redistribuzione spazi interni in varinate alla SCIA 40/2016, presentata il 22/06/2016 con il n. prot. 9919 di protocollo, agibilità del 11/08/2016 con il n. prot.12368 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n°41 del 29/11/2021, l'immobile ricade in zona IA - Aree ed ambiti per attività produttive industriali o artigianali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICATA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICATA

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..
NON VERIFICATA

BENI IN VILLA GUARDIA VIA MONTE ROSA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLA GUARDIA Via Monte Rosa 3, della superficie commerciale di **97,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in comune di Villa Guardia.

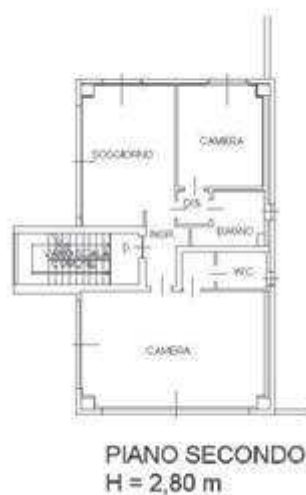
L'unità oggetto della presente perizia risulta essere un appartamento posto a piano secondo di un fabbricato di tipo commerciale.

La zona riprende le caratteristiche del bene oggetto di stima con immobile risalenti agli anni '80/90 con edifici di tipo commerciale in vicinanza al centro di Lurate Caccivio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4015 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana MAC, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa 3, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/10/2013 Pratica n. CO0160832 in atti dal 22/10/2013 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 46866.1/2013)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Villa Guardia, Comune di Lurate Caccivio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 500m
autostrada distante 2 km

buono 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è un edificio di tipo commerciale edificato nel periodo fine anni '80 e inizi degli anni '90, nella zona periferica industriale/commerciale del comune di Villa Guardia.

L'unità trattata risulta essere un unità residenziale posta al piano secondo di un edificio commerciale, si presenta in discreto stato conservativo, non risulta abitata in maniera continuativa.

L'unità risulta così composta, come deducibile dalla planimetria catastale, da tre locali di cui due camere oltre che due servizi igienici.

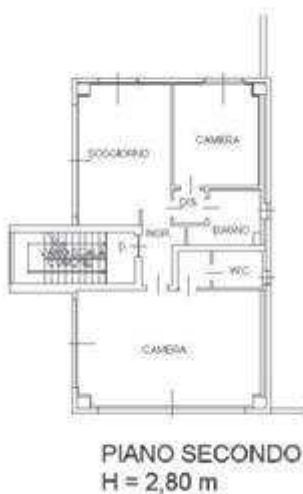
Le finiture risultano essere di tipo civile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abiazione	97,70	x	100 %	=	97,70
Totale:	97,70				97,70

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,70 x 1.130,00 = **110.401,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 110.401,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 110.401,00**

BENI IN VILLA GUARDIA VIA MONTE ROSA 3

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito commerciale a VILLA GUARDIA Via Monte Rosa 3, della superficie commerciale di **1.178,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato in comune di Villa Guardia.

L'unità oggetto della presente perizia risulta essere un edificio commerciale, attualmente adibito a ristorante.

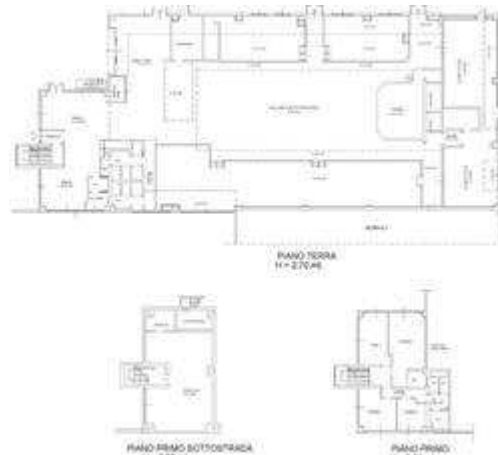
La zona riprende le caratteristiche del bene oggetto di stima con immobile risalenti agli anni '80/90 con edifici di tipo commerciale in vicinanza al vicino centro di Lurate Caccivio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo, ha un'altezza

interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4015 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana MAC, categoria D/8, rendita 17.063,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Rosa 3, piano: interrato, terra, primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 29/07/2016 Pratica n. CO0090650 in atti dal 01/08/2016 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 24628.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 2016.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Villa Guardia, Comune di Lurate Caccivio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 500m
autostrada distante 2 km

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia è un edificio di tipo commerciale edificato nel periodo fine anni '80 e inizi degli anni '90, nella zona periferica industriale/commerciale del comune di Villa Guardia.

L'unità trattata risulta essere un edificio artigianale convertito a edificio commerciale privato nel corso degli anni. Si presenta in buono stato conservativo soggetto a manutenzioni regolari nel corso degli anni, non presenta , a livello puramente visivo globale, necessità di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato risulta essere disposto su tre livelli, piano interrato ove è presente un magazzino con accesso da rampa carrabile, centrale termica e vano tecnico.

Al piano terra risultano essere presente la zona prettamente commerciale ove sono presenti sale di attesa, salone ristorazione, servizi igienici oltre a locali tecnici e locali cottura cibi.

A piano primo sono presenti locali ad uso esclusivo del personale, quali uffici, spogliatoi e servizi igienici.

Le finiture risultano essere di tipo civile oggetto di manutenzioni.

A corredo dell'unità si rileva la presenza di ampia area esterna adibita a parcheggi con finitura in asfalto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato deposito	103,00	x	50 %	=	51,50
piano terra ristorante	874,00	x	100 %	=	874,00
piano terra cucinE	135,00	x	100 %	=	135,00
piano primo uffici- spogliatoi	118,00	x	100 %	=	118,00
Totale:	1.230,00				1.178,50

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.178,50 x 740,00 = **872.090,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 872.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 872.090,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio tecnico di Comune di Villa Guardia(CO), osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare della provincia di Como

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,70	0,00	110.401,00	110.401,00
B	deposito commerciale	1.178,50	0,00	872.090,00	872.090,00
				982.491,00 €	982.491,00 €

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: **€. 982.491,00**

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:	€. 147.373,65
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:	€. 835.117,35