

TRIBUNALE DI COMO

Fallimento R.F. 138/17

Fallimento

Giudice: dott. Marco Mancini
Curatore Fallimentare: Dott.sa Fabiola Maino

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Perito Alessandro Dubini
iscritto all'Albo della Provincia di Como al N. 1738
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1475
C.F. DBNLSN72P27C933I- P.Iva 02320010131
con studio in Bregnano (Como) via Vigna 21
telefono: 031722949 +393331083535
email: dubinialessandro@tiscali.it
email. alessandro.dubini@pec.eppi.it*



**Beni in Costa Masnaga – Terreni
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di terreni agricolo-boschivi siti in Comune Amministrativo di Costa Masnaga nella fascia agricola boschiva compresa tra il fiume Lambro e la via Camisasca.

Identificati al catasto terreni

intestati a:

foglio 2, mappale 240 di Ha. 0.14.50 – sem. arb. 5 - RD euro 3,00 – RA euro 3,00
foglio 2, mappale 241 di Ha. 0.27.60 – sem. arb. 4 - RD euro 7,13 – RA euro 5,70
foglio 2, mappale 373 di Ha. 0.14.60 – sem. arb. 5 - RD euro 3,02 – RA euro 3,02

Coerenze in corpo , partendo da a est in senso orario: sentiero con al di là mapp. 398, a sud ancora sentiero con al di là mapp. 354, ad ovest sentiero con al di là mapp. 721, a nord mapp. 239. Accesso e scarico si avranno dalla strada Comunale e per servitù di passo di mt. 6 di larghezza sul mapp. 354

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene staggito, consistente in un appezzamento di terreno parte boschivo parte a prato ubicato in comune amministrativo di Costa Masnaga in una zona agricolo-boschiva inserita tra l'abitato di Costa Masnaga in località Camisasca all'altezza della via Camisasca ed il fiume Lambro.

La zona è di prevalente destinazione agricola e boschiva. Il terreni sono privi di recinzione e sono accessibili da stradella campestre. Tale stradella campestre si imbecca dalla via Dante Alighieri in prossimità del ponte di Rogolea.

Secondo il PGT vigente alla data odierna l'appezzamento di terreno è classificato urbanisticamente per la maggior parte in Ambiti Boscati e per una piccola parte in Aree Agricole prevalenti (inedificabili ai fini agricoli) - Ambiti Prativi, ed inserito per intero all'interno del Parco Naturale della Valle del Lambro.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornamento al 28/09/2021

Vedasi relazione della soc. Netti snc – Visurista

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: Nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

//

4.2.2. Pignoramenti:

//

4.2.3. Altre trascrizioni:

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta il 15.10.2021 ai NN. 29662/21416 atto giudiziario Tribunale Como rep. 138/2017 del 13.11.2017, a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ARTURO GALETTI S.A.S. DI ERALDO GALETTI E C. IN LIQUIDAZIONE c.f. 00609620133 sede Alzate Brianza

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

nessuna difformità in quanto l'appezzamento di terreno è privo di costruzioni

4.3.2. Conformità catastale:

nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non conosciute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pertinenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pertinenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] sede Alzate Brianza per la quota di 1/1 proprietario dal 28/05/1993 come risulta dall'atto trascritto a Como il 28.05.1993 ai nn. 9951/7111 l'atto 16.04.1993 n. 19393/3949 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù portante il verbale di assemblea straordinaria della società A [REDACTED] avente ad oggetto la trasformazione in s.a.s. con assunzione della ragione sociale [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:



In forza di verbale di assemblea straordinaria portato dall'atto 16.04.1993 n. 19395/3949 di rep. a rogito notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù (trascritto a Como il 28.05.1993 ai nn. 9951/7111) la società

COMPRAVENDITA portata dall'atto in data 30.04.1982 n. 21960 di rep. in autentica notaio Pier Luigi Donegana di Oggiono (trascritto a Como il 26.05.1982 nn. 7470/5946) con cui CAPPIA Remo, nato a Cuvio il 01.05.1916 ha venduto alla società [redacted] iscritta alla cancelleria commerciale del Tribunale di Como n. 10196 reg. soc.

Descrizione terreni di cui al punto A

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di terreni agricolo-boschivi siti in Comune Amministrativo di Costa Masnaga località Camisasca, nella fascia agricola boschiva compresa tra il fiume Lambro e la via Camisasca.

Identificato al catasto terreni intestata a:

[redacted]
foglio 2, mappale 240 di Ha. 0.14.50 – sem. arb. 5 - RD euro 3,00 – RA euro 3,00
foglio 2, mappale 241 di Ha. 0.27.60 – sem. arb. 4 - RD euro 7,13 – RA euro 5,70
foglio 2, mappale 373 di Ha. 0.14.60 – sem. arb. 5 - RD euro 3,02 – RA euro 3,02

Coerenze in corpo , partendo da nord in senso orario: mapp. 721, 239, 398, 354
Consistenza del bene oggetto di stima:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
SEMINATIVO ARBORATO	superficie	mq. 1450
SEMINATIVO ARBORATO	superficie	mq. 2760
SEMINATIVO ARBORATO	superficie	mq. 1460

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il valore ricavato dai valori medi della provincia, Agenzia delle Entrate, ufficio territorio di Lecco parametrizzandolo al terreno specifico.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Costa Masnaga , Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Lecco



7.3. Rapporto di valutazione

Valore a mq. desunto dai valori medi della provincia, Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Lecco è pari a € 8,70/mq.

Tale valore si riferisce ad un terreno con comodo accesso dalla pubblica via, con giacitura pianeggiante, ottima fertilità e forma regolare.

Pertanto sono stati applicati dei coefficienti per parametrizzare il valore allo stato di fatto del terreno.

Pertanto:

Fertilità: buona	coeff. 0,9 (in quanto livello medio di fertilità della zona)
Giacitura: mediocre	coeff. 0,8 (in quanto pendenza superiore al 20%)
Accesso: sufficiente	coeff. 0,95 (possibile accesso con ogni mezzo)
Forma: regolare	coeff. 1,00 (terreno accorpato e di forma rettangolare)
Ampiezza: medio app.	coeff. 0,95 (terreno di estensione media)
Ubicazione: Normale	coeff. 0,9 (terreno vicino al centro abitato)

Valore unitario del fondo = € 8,70 x 0,9 x 0,8 x 0,95 x 1 x 0,95 x 0,9 =€/mq. 5,09

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore diritto e quota
A	SEMINATIVO ARBORATO	mq. 1450	€ 7.380,50
B	SEMINATIVO ARBORATO	mq. 2760	€ 14.048,40
C	SEMINATIVO ARBORATO	mq. 1460	€ 7.431,40
TOTALE			€ 28.860,30

- Valore corpo:	€ 28.860,30
- Valore complessivo intero:	€ 28.860,30
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 28.860,30

Il valore determinato è il valore di vendita forzata, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita del bene, vendita imposta dalla procedura esecutiva, con l'applicazione di un criterio convenzionale per la determinazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari.

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.



7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.886,03

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore
Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:
spese per voltura catastale intestazione € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:
Nessuna

7.5. Valore a base d'asta del lotto

Valore di vendita forzata dell'immobile : € 25.974,27

Como, 22 novembre 2021

L'esperto
Per. Ed. Alessandro Dubini




