



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione II Civile – Fallimentare

FALLIMENTO IMB S.R.L.

Fallimento N°29/2018 G.D. Dott.ssa GUENDALINA PASCALE

CURATORE Avv.to CESARE CATTANEO

La scrivente architetto Cristina Carletti, con studio in Milano, via Rembrandt n°67, iscritta all'ordine degli Architetti di Milano al n°10893, in data 16/01/2019 veniva nominata esperto estimatore dei beni immobiliari nella procedura in calce indicata, ed in data 29/01/2019 prestava il giuramento di rito innanzi al Sig. Giudice Delegato, impegnandosi nel termine di 120 giorni, poi prorogato, per il deposito dell'elaborato peritale, sul seguente

QUESITO

PROVVEDA l'esperto ad esaminare la documentazione del Fallimento relativa al compendio immobiliare oggetto di stima, depositata in Cancelleria o in possesso della Curatela del Fallimento, e provveda inoltre ad eseguire ogni opportuno accesso presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio e presso gli Ufficio del Comune competente per Territorio nonché ogni altro accesso che sia ritenuto necessario;

PROVVEDA l'esperto a segnalare tempestivamente al Curatore i documenti mancanti o inidonei, e ad acquisire, ove espressamente richiesto dal Curatore, ogni documentazione opportuna;

Andrea Carletti

PROVVEDA l'esperto ad ogni sopralluogo necessario e, in particolare, ad accedere all'immobile, provvedendo ad idonea ripresa fotografica delle parti esterne ed interne dell'immobile.

Ciò premesso

PROVVEDA l'esperto:

- 1) a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, con indicazione del relativo stato di conservazione;
- 2) a identificare il/i bene/i oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, provveda alla eventuale registrazione;
- 3) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione-se occupato/i da terzi -del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli

dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

§ domande giudiziali ed altre trascrizioni;

§ atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;

§ convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

§ altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);

5) a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari;

- 6) a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- 7) a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 D.Lgs. 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e delle eventuali concessioni/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- 8) a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e a eventuali potenzialità edificatorie residue e a eventuali concessioni di cubature;
- 9) a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi, di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004;
- 10) a fornire indicazioni con riferimento all'immobile oggetto di stima circa la presenza o meno:
- a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE. n.2002/91 nonché della legge regionale n.





24/2006 come modificata dalla legge regionale n.10/2009, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n.37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

11) a fornire indicazioni relative a eventuali interventi di bonifica ex art. 239 e ss. D.Lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 D.Lgs. cit.;

12) ad indicare il valore dell'immobile, indicazione del valore finale del bene, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale;

Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne in formato digitale del/i bene/i, nonché la relativa planimetria.

RELAZIONE DI STIMA

Trattasi di SETTE beni immobiliari, tutti ubicati nel Comune di Comabbio (provincia di Varese): il primo in Via Paolo Campiglio n°443; gli altri sei costituiti da terreni, particelle 1271 – 1805 – 257 - 258 -266- 548, che nel presente elaborato verranno descritti in un unico paragrafo.

Le ulteriori particelle 2230 – 2239 . 2240 – 313 – del foglio 9 non sono state considerate, concordemente con il Signor Curatore; visto lo scarso valore dei beni rispetto al costo di una pratica di restituzione del bene.

A) BENE DI VIA PAOLO CAMPIGLIO n°443:

1) Descrizione sommaria del bene :

il bene consiste in una casa d'abitazione unifamiliare, con accesso carraio e pedonale dalla Strada Provinciale 33 (via Campiglio),essa è composta composta da:

-piano seminterrato diviso in tre spazi aventi pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate; impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia unica per l'intero fabbricato di tipo moderno, alimentata a gas e visivamente in buono stato di manutenzione; buona luce dall'esterno proveniente da ampie bocche di lupo; un locale adibito a bagno completo di tutti i sevizi sanitari con pavimento e rivestimento in ceramica; l'altezza dei locali in normativa non consente la permanenza di persone pur avendo un grado di finitura notevolmente diverso rispetto ad una semplice cantina; sempre al piano seminterrato è

esistente un ampio box (avente subalterno a parte), senza serranda, pavimentato ed avente ingresso diretto nell'abitazione al piano seminterrato.

- piano rialzato: composto da ingresso con bussola; soggiorno con camino e scala d'accesso al piano superiore; cucina abitabile; disimpegno con scala d'accesso al piano inferiore; tre camere da letto e due bagni di cui uno annesso alla camera da letto principale e completo di sanitari (vasca idromassaggio) con pavimenti e rivestimenti in ceramica, il secondo bagno, di utilizzo alle altre due camere da letto, completo di apparecchi idrosanitari con pavimento e pareti in ceramica; due logge di cui la prima, piccola, in corrispondenza dell'ingresso e la seconda, di ampia dimensione, sul retro della costruzione; terrazzino sul lato sinistro del fabbricato (praticamente la copertura del box); porte e serramenti di buona finitura ed in buono stato di manutenzione; superfici riscaldanti composte da caloriferi a parete e impianto di raffrescamento con unità posta all'esterno (lato terrazzino). Le finiture sono ampiamente superiori ai parametri medi di tipologia costruttiva.

-piano sottotetto: composto da due spazi con travi in legno a vista e pavimenti in ceramica; lucernari per la areo-illuminazione; superfici scaldanti composte da caloriferi a parete; l'altezza dei locali secondo normativa non consente la permanenza di persone nonostante il grado di finitura notevolmente diverso rispetto ad un semplice solaio.

- giardino esclusivo attorno al fabbricato, con buona piantumazione ed in buono stato di manutenzione.

Nel contesto generale il fabbricato, con grado di finiture interne superiori alla media, è in ottimo stato di conservazione.

Planimetrie catastali (All.A1) - disegni di progetto (All.A2) - documentazione fotografica esterna ed interna (All. X da 1 a 36).

2) Identificazione del bene :

Il bene, individuato ubicativamente come risulta da allegato XI X2), è sito nel Comune di Comabbio (provincia di Varese) in via Paolo Campiglio n°443 che coincide con la Strada Provinciale 33, che da Comabbio conduce a Ornate; il bene è ubicato in zona periferica rispetto al centro del paese.

Il comune di Comabbio di origini a tradizione agricola, si è trasformato nel tempo con insediamenti residenziali e turistici in virtù della presenza dell'omonimo lago e di quello vicinale di Monate.(All.X2).

2.1) Identificazione catastale:

I beni sono catastalmente identificati al NCEU del comune di Comabbio ;-foglio3 ;-particella 2626 ;-subalterni 1e2, oltre al terreno di pertinenza del fabbricato. (All.A3 estratto di mappa) .

2.2) Coerenze da Nord in senso orario ed in corpo unico: con le particelle 2235, 2005, 2108, Strada Provinciale 33, particelle 2627, 2630 e 208.

2.3) Quota del bene: intera proprietà (100/100).



2.4) Atto di provenienza:

- Atto di compravendita stipulato dal Notaio ELISABETTA FILOMENA ROMANO in data 15 Novembre 2013, rep. n°1.552 e racc. n°1.032, registrato a Milano l 19/11/2013 al n°34602 serie 1T e trascritto a Varese il 20/11/2013 al n°16640-16641-16642 di R.G. e n°11770-11771-11772.(All. A4).

-Atto di compravendita stipulato dal Notaio ELISABETTA FILOMENA ROMANO il 20 Dicembre 2013, rep. n°1.1632, racc. n°1.096; registrato a Milano il 23/12/2013 al n°93386 serie 1T e trascritto a Varese il 24/12/2013 al n°18968 R.G. e n°13481 R.P..(All.A5).

-Contratto di mutuo dissenso stipulato dal Notaio ELISABETTA FILOMENA ROMANO il 6 Luglio 2017, rep. n°3.764 e racc. n°2.653.(All.A6).

-Atto di transazione stipulato dal notaio ANTONINO FERRARA il 18/12/2018, rep.n°66585 racc.n°29278, registrato a Varese il 04/01/2019 al n°194 serie 1T. (All.A7).

-Atto di assenso a cancellazione totale di ipoteche giudiziali stipulato dal notaio ANTONINO FERRARA in data 18/12/2018, rep. n°66583 racc. n°29276, registrato a Varese il 27/12/2018 al n°38642 serie 1T. (All.A8).

2.5) Variazioni nel ventennio: (allegato A9 visure storiche).

2.6) Conformità catastale:

la scheda di planimetria catastale risulta conforme per il subalterno 2; mentre quella per il subalterno 1 presenta modifiche interne oltre la non corresponsione con quanto previsto in concessione edilizia. Risulta difforme l'estratto di mappa. (vedasi spiegazione dettagliata al punto 6.4).

3) Stato di possesso del bene :

le unità risultano libere.

4) Formalità:

4.1) Non esistono spese condominiali non essendo il bene in un contesto della fattispecie.

4.2) Non esiste regolamento condominiale non essendo il bene in un contesto condominiale.

5) Iscrizioni e trascrizioni :

(documenti nell'allegato separato Y) ; i numeri tra parentesi posti all'inizio di ogni descrizione servono per il rintraccio delle note nell'allegato; essi sono progressivi per tutte le formalità dei sei beni riuniti in unica descrizione).

§ (1) Atto giudiziario: sentenza dichiarativa di fallimento a FAVORE massa dei creditori del fallimento di IMB S.r.l. CONTRO IMB S.r.l., del 16 Maggio 2018, RG. n.9154 – RP. n.6512.

6) Regolarità urbanistica , edilizia e catastale :

6.1) Regolarità urbanistica: urbanisticamente il bene risulta regolare.

6.2) Regolarità edilizia: il fabbricato è stato costruito in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Comabbio in data 30 dicembre 1988 (pratica n°11/1987).(All.A10: richiesta concessione; rilascio concessione; autorizzazione Beni Ambientali).

6.3) Agibilità :non esiste ne certificato di agibilità ne risultano richieste fatte al Comune per il suo rilascio.

6.4) Regolarità catastale: Le planimetrie catastali risultano con impianto Catastale del 21/03/1995, antecedentemente a tale data (ossia dalla data di costruzione del 1988) non era stata creata nessuna posizione catastale; la planimetria relativa al subalterno 1 ha difformità sia nella distribuzione interna rispetto lo stato di fatto oltre a difformità rispetto lo stato di progetto. Relativamente al subalterno 2 la planimetria risulta conforme allo stato di fatto e di progetto, ma anch'essa con impianto catastale solo al 21/03/1995.

Risulta difforme anche l'estratto di mappa in quanto non è riportato l'arretramento d'invito all'ingresso della costruzione rispetto al filo originario della strada.

6.5) Opere abusive: Risultano eseguite allo stato attuale delle difformità di opere rispetto a quanto Concesso dal Comune, quali:

* al piano interrato è stata realizzata una superficie non residenziale (s.n.r.) significativamente superiore a quanto concesso, nella quale è stato creato un ampio locale destinato a centrale termica;

* non è stata indicata come arretrata la soletta del piano sottotetto;

- * non è stata realizzata una finestra sul fronte sud-ovest;
- * una finestra sul fronte nord-est ha forma diversa da quanto rappresentato in progetto;
- * le due canne fumarie sono state realizzate in posizione differente da quanto concesso;
- * la distribuzione interna dei locali è differente da quanto presentato ed autorizzato in progetto;
- * la caldaia ora installata è differente da quanto dichiarato in progetto;
- * le difformità alle facciate ha generato una modificazioni al progetto e concessione paesaggistica di cui il Comune di Comabbio è Vincolato.
- * nell'estratto mappa non è indicato l'arretramento d'invito all'ingresso rispetto l'originario filo stradale;
- * le certificazioni degli impianti presentate in Comune risultano difformi rispetto a quanto realizzato.

6.6) Contabilizzazione dei costi per sanare le difformità:

- * Stesura di rilievo al dettaglio dello stato di fatto planimetrico, altimetrico e dettagliata documentazione fotografica € 900,00
- * Stesura del progetto di Compatibilità paesaggistica con comparazione della situazione di progetto con quella rilevata allo stato attuale, indicazione di colori e materiali e documentazione fotografica con riferimento ambientale € 1.900,00
- * stesura di progetto Comunale di concessione in sanatoria, con comparazione della situazione di progetto con quella rilevata allo stato

attuale e raffronti di corresponsione tra il piano Regolamento Edilizio del 1988 e quello alla data di richiesta della sanatoria; calcolo dei rapporti areo-illuminanti	€ 2.400,00
* SCIA di agibilità con documentazione	€ 1.300,00
* Stesura pratica di variazione Catastale tramite Docfa	€ 1.100,00
* Variazione dell'estratto mappa con rilievo topografico	€ 2.200,00
* Spese totali relative alle pratiche di cui sopra	€ 1.900,00
* Marche bollo, diritti segreteria e tassa catastale	€ 300,00
* Sanzione paesaggistica	€ 500,00
* Sanzione modifiche interne	€ 1.000,00
* Sanzione (oneri) per trasformazione locale cantina	€ 20.000,00
* Per le certificazioni non è possibile allo stato attuale quantificarle in quanto si dovrà discutere con il Comune quali terrà valide del vecchio progetto e quali dovranno essere rifatte. Un importo di massima potrebbe essere indicato attorno ad	€ 12.000,00
* Su tutti gli onorari e spese andranno applicati gli oneri di Legge; che per le prestazioni di cui sopra sono calcolati in	€ 6.500,00
* Totale complessivo previsto per sanatoria	€ 52.000,00

7) Notizie art.40 L. 47/85 e art. 46 D.Lgs. 378/01:

7.1) Concessione edilizia :

rilasciata dal Comune di Comabbio in data 30 Dicembre 1988 ,
 n°11/1987. (All. A10).

Roberto Nelli

7.2) Sanatorie :non risultano richieste di sanatoria ne di condoni alla data dell'ispezione agli atti del Comune avvenuta il 28 Marzo 2019.

8) Indice di edificabilità :

8.1) Certificazione di destinazione urbanistica: allegato A.11.

8.2) Potenzialità edificatoria: nessuna potenzialità.

9) Vincoli :

9.1) paesistici: tutto il Comune di Comabbio è soggetto a vincolo ambientale (D.M. 28/03/1972).

9.2) Idrogeologici: nessun vincolo.

9.3) Forestali: nessun vincolo.

9.4) Storico-artistici: nessun vincolo.

9.5) demaniali: nessun vincolo.

10) Certificazioni :

10.1) Energetica: esiste ACE del 2013, con scadenza 2023, che comprende nelle superfici già il conteggio dell'abuso realizzato al piano seminterrato.(All. A12).

10.2) Impianti: Non sono presenti certificazioni di altri impianti.

11) Bonifiche : nessun intervento.

12) Valore del bene :

per il calcolo del valore del bene si devono considerare le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la situazione del mercato nella zona alla data della stima.

12.1) il criterio di stima adottato per stabilire il valore di mercato del bene, volto alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta corrente in libera concorrenza, è il metodo comparativo.

Il metodo comparativo consiste nella formazione di un gruppo di classi di valori ottenuti da beni simili rilevati da un'indagine di mercato; si procede quindi alla verifica dell'appartenenza del bene considerato alla fattispecie di una di queste classi, effettuando le eventuali correzioni per renderlo paragonabile.

Rilevazioni fatte e aggiornate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che indica le reali transazioni economiche avvenute.

Tali rilevazioni vengono corrette secondo le ricerche fatte in luogo del perito estimatore e secondo la tendenza del mercato al momento della stima.

12.2) Caratteristiche della zona in cui è ubicato il bene:

- rispetto al centro risulta in zona periferica
- buon grado di salubrità
- non sono presenti attività economiche
- il ceto sociale della popolazione è medio
- discrete presente di unità abitative residenziali per lo più a villette
- ampia possibilità di parcheggi su luogo pubblico
- densità edilizia medio-bassa

-non sono presenti arre degradate.

12.3) Caratteristiche estrinseche del bene:

-finiture buone

-normale funzionalità ed efficienza degli impianti

-ottimo l'accesso sulla via principale

-vetustà anni 31.

12.4) Caratteristiche intrinseche del bene:

-destinazione d'uso esclusivamente residenziale,

-finiture superiori alla media,

-ampio spazio verde di pertinenza.

12.5) Superfici :

Le superfici vengono corrette applicando i coefficienti riduttivi nelle normali pratiche estimative.

§ Il subalterno 1:

Piano interrato: mq. 123,00 x 0,35 =	mq. 43,05
Piano terreno: mq.123,00 x 1,10 =	mq. 135,30
Logge di piano terreno mq. 23,00 x 0,50 =	mq. 11,50
Piano sottotetto: mq 105,00 x 0,35 =	mq. 36,75
Giardino circa mq. 1.050 x 0,03 =	mq. 31,50

§ Il subalterno 2:

Composto da box singolo mq.48,00 x 0,60	mq. 28,80
Quindi un totale di superficie commerciale di	mq.286,90.

Considerando il valore della costruzione a NUOVO sia nel Comune di Comabbio che nel comune adiacente di Travedona di Monate il valore è di € 1.600,00/mq.

Considerando uno stato di discreta conservazione del fabbricato, di tipo medio e con una vetustà di anni 31, si ha un coefficiente di 0.70 che applicato al valore al mq. di NUOVA costruzione porta ad un valore di € 1.120,00/mq.. Considerando la situazione negativa attuale del mercato per i piccoli centri abitativi di provincia, si deve prevedere un abbattimento del valore al metro quadrato del 10%; arrivando così al valore di € 1.008,00/mq.

Per tanto:

commerciali mq. 286,90 x € 1.008,00/mq. = € 289.195,00; arrotondato ad € 289.000,00.

Valore dedotto dei costi di sanatoria di cui al punto 6.6 € 237.000,00.

B) BENE RELATIVO ALLE PARTICELLE: 1805-548-1271-257-258-266:

1) Sommara descrizione del bene :

il bene costituito dall'insieme delle particelle su indicate, non sono tutte contigue tra loro, ubicativamente identificate come da sovrapposizione planimetrica allegata. (allegato X3-X4-X5).

- la particella 1805 è costituita da un cortile racchiuso tra case esistenti.
- la particella 548 è costituita da una lingua di terreno.
- la particella 1271 è pure costituita da una lingua di terreno.

Indira Ratti

- le particelle 257 e 258, unitamente, formano un buon appezzamento di terreno, esse hanno un fronte sulla Strada Provinciale 33 che da Comabbio conduce ad Osmate.

- la particella 266 e costituita da un buon appezzamento di terreno quasi al confine del Comune di Comabbio con quello di Monate.

2) Identificazione del bene :

2.1) Catastale:

al catasto terreni del Comune di Comabbio -foglio 9

§ particella 1805 classe:cortile; superficie mq.50; senza reddito.

(estratto mappa All.B1).

§ particella 548 classe: seminativo arborato; superficie mq.770; R.D.

€3,38-R.A. €1,79.(estratto mappa All.B2).

§ particella 1271 classe:seminativo arborato; superficie mq. 1230; R.D.

€ 6,35-R.A.€ 3,49. (estratto mappa All. B3).

§ particella 257 classe: bosco ceduo; superficie: mq.1510; R.D. €3,12-

R.A. € 0,47. (estratto mappa All. B4).

§ particella 258 classe: seminativo arborato; superficie: mq.3260; R.D.

€11,79-R.A. € 6,73. (estratto mappa All. B4).

§ particella 266 classe seminativo arborato; superficie: mq. 4620; R.D.

€ 20,28-R.A. €10,74.(estratto mappa All.B4).

2.2) Coerenze: da Nord in senso orario:

- della particella 1805: particelle 1795, 132, 103, 584 e 1165;

- della particella 548: particelle 551, 547, 543 e 1632;

- della particella 1271: 1885, strada consorziale della metà campagna, particella 613 e strada consorziale detta sotto Campagna;
- delle particelle 257 e 258 in un sol corpo: strada Comunale per Osmate, particelle 256, 255, 530, strada Consorziale del Bruslasch e particella 259;
- della particella 266: strada Consorziale del Bruslasch, particelle 269, 3005, 272, 274, 264, 1590 e 265.

2.3) Quota del bene: intere proprietà (100%)

2.4) Atto di provenienza:

Atto di donazione e compravendita stipulato dal Notaio ELISABETTA FILOMENA ROMANO il 15/11/2013 rep. n°1.552, racc. n°1.032, registrato a Milano 1 il 19/11/2013 al n°34602 serie 1T e trascritto a Varese il 20/11/2013 al n°16640 di R.G. e n°11770 di R.P.(All.A3).

2.5) Variazioni nel ventennio:

Visure storiche ventennali. (All. B da 5 a 10).

2.6) Conformità catastale: conforme secondo estratto mappa terreni.(All. B da 1 a 4).

3) Stato di possesso del bene :risulta libero da persone e cose.

4) Formalità : nessuna

5) Iscrizioni e trascrizioni :

§(1) -Sentenza di dichiarazione di fallimento come riportata al punto 5 del bene A.

§

6) Regolarità edilizia e catastale :

dato la natura del bene (nudi terreni) non esistono irregolarità.

7) Notizie art. 40 L.47/85 e art.46 D.Lgs.378/01:

per la natura del bene non vi sono notizie di licenze o concessioni richieste o rilasciate in qualsiasi data.

8) Indice di edificabilità :

8.1) Certificato di destinazione urbanistica: .(ALL. A11).

8.2) Potenzialità edificatoria:nessuna.

9) Vincoli:

9.1) Paesistici: tutto il Comune di Comabbio è soggetto a vincolo ambientale (D.M.28/03/1972).

9.2) idrogeologici:nessuno.

9.3) forestali:nessuno.

9.4) storico-artistici:nessuno.

9.5) demaniali:nessuno.

10) Certificazioni :

dato la natura del bene (nudo terreno) non vi sono certificazioni.

11) Bonifiche:nessuna.

12) Valore del bene :

valgono le considerazioni fatte al punto 12 per il bene A.

12.1) criterio di stima: valgono le considerazioni fatte al punto 12.1

del bene A.



12.2) caratteristiche della zona in cui è ubicato il bene:

come si rileva dalla sovrapposizione planimetrica delle particelle dei terreni, esse sono variamente ubicate sul territorio Comunale.

- buona salubrità della zona
- scarsi i servizi della zona
- ceto sociale popolazione media
- categorie unità abitative in zona medie
- buona la possibilità di parcheggi
- mediocre densità edilizia.

12.3) caratteristiche estrinseche del bene:

buona esposizione sulle vie di appartenenza.

12.4) caratteristiche intrinseche del bene:

- panoramicità discreta
- luminosità ed orientamento buono
- PARTICOLARE attenzione va prestata per le particelle 257 e 258, oltre alla particella 266, perché: le particelle 257 e 258 sono contigue e prospicienti sul fronte della Strade Provinciale 33, che anche se attualmente non hanno una possibilità edificatoria potrebbero nel tempo divenire particolarmente interessanti; la particella 266 avrà, nel tempo, una buona possibilità di interesse commerciale trovandosi quasi al confine con il Comune di Monate e abbastanza vicine dell'omonimo lago ove esistono alcune villette.

12.5) superfici:

Tutte le superfici sono state ricavate dalle visure catastali in atti (All.B da 5 a 10).

§ Particella 1805 con destinazione a cortile	mq. 50
§ Particelle 548+1271 con destinazione entrambe a Seminativo Arborato	mq. 2.000
§ Particelle 257+258 a Bosco Ceduo la prima ed a Seminativo Arborato la seconda	mq. 4.770
§ Particella 266 a Seminativo Arborato	mq. 4.260

Per tanto:

-particella 1805= mq. 50 x € 10=	€ 500
-particelle 548+271= mq. 2.000 x € 3/mq.	€ 600
-particelle 257+258=mq. 4.770 x € 3/mq.	€ 14.310
-particella 266= mq.4.260 x € 5/mq.	€ 21.300

Per un totale complessivo di € 36.710,00 che considerando sia lo stato attuale delle particelle, quanto lo scarso interesse di mercato, si deve abbattere il valore indicato del 20%, proponendo l'importo totale ad € 29.000,00.

Lo scrivente si lusinga di aver bene e fedelmente risposto al quesito e per tanto rassegna la presente relazione.

Milano, 15 Giugno 2019

il perito estimatore

Arch. Cristina Carletti



Allegati:

- A1 planimetrie catastali
- A2 disegni di concessione edilizia
- A3 estratto di mappa
- A4 atto acquisto
- A5 atto di acquisto
- A6 contratto mutuo dissenso
- A7 atto di transazione
- A8 atto assenso cancellazione ipoteche
- A9 visure storiche catastali
- A10 richiesta e concessione edilizia
- A11 certificato di destinazione urbanistica
- A12 attestato di certificazione energetica
- B da 1 a 4 estratti mappa
- B da 5 a 10 visure storiche ventennali
- X documentazione fotografica
- Y trascrizioni.