



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

48/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Mancini

CURATORE:

Dott. Mario Antonio Galli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Bruno Turbiglio

CF: TRBBRN64A16C933S

con studio in FENEGRO' (CO) Via della Cultura e dello Sport 6

telefono: 031935831

fax: 031935831

email: brunoturbiglio@libero.it

PEC: bruno.turbiglio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno a CASNATE CON BERNATE Via Grigna, frazione Bernate, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area utilizzata dalla proprietà quale deposito attrezzature e materiali di cantiere. L'area è recintata prevalentemente con rete metallica. L'accesso, da Via Grigna, avviene tramite cancello di cantiere di carattere provvisorio e non ben infisso al suolo. L'area è confinante con area a parco della Villa Rosales (particella 2668) e con area dell'Amministrazione Comunale destinata a servizi per la comunità nonché a posteggio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2267 (catasto terreni), sezione urbana Bernate, qualità/classe semin arbor di 1, superficie 1070, reddito agrario 4,97 € reddito dominicale 6,63 €
Coerenze: particelle 1350, 2613, 2268, Via Grigna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.070,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.334,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:*

sentenza di fallimento, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n. 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn. 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 14/07/1981 fino al 26/07/2012), con atto stipulato il 14/07/1981 a firma di Mario Soldani di Roma ai nn. 3371/710 di repertorio, registrato il 15/07/1981 a Roma ai nn. 35546, trascritto il 08/08/1981 a Como ai nn. 10526/8380.

La particella 2267 deriva dalla originaria particella 1351 a sua volta proveniente dalla particella 159. Pratiche di frazionamento catastale interessanti l'area risultano pratica n. CO0126893 del 05/07/2012 e pratica prot. 44129 del 15/09/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 26/07/2012 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 26/07/2012 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 58767 di repertorio, trascritto il 02/08/2012 a Como ai nn. 19513/13737

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona VS - Ville storiche con parco. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 17.2 del P.d.R. - La zona è costituita da parte del territorio ove esistono ville di interesse storico (nel caso di specie Villa Rosales) meritevoli di tutela anche nel caso non siano sottoposte a vincolo specifico. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Relativamente agli indici edificatori, i parametri non potranno superare quelli preesistenti. Le distanze non potranno essere inferiori alle esistenti.

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona VS - Ville storiche con parco. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art 17.2 del P.d.R. - La zona è costituita da parte del territorio ove esistono ville di interesse storico (nel caso di specie Villa Rosales) meritevoli di tutela anche nel caso non siano sottoposte a vincolo specifico. Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Relativamente agli indici edificatori, i parametri non potranno superare quelli preesistenti. Le distanze non potranno essere inferiori alle esistenti.. Il terreno di cui trattasi è stato stralciato dal Vincolo della Soprintendenza.

PCTP - Piano di coordinamento territoriale provinc vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 - salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessita togliere attrezzature e materiali soprainsistenti L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASNATE CON BERNATE VIA GRIGNA, FRAZIONE BERNATE

TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

terreno a CASNATE CON BERNATE Via Grigna, frazione Bernate, della superficie commerciale di **1.070,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area utilizzata dalla proprietà quale deposito attrezzature e materiali di cantiere. L'area è recintata prevalentemente con rete metallica. L'accesso, da Via Grigna, avviene tramite cancello di cantiere di carattere provvisorio e non ben infisso al suolo. L'area è confinante con area a parco della Villa Rosales (particella 2668) e con area dell'Amministrazione Comunale destinata a servizi per la comunità nonché a posteggio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2267 (catasto terreni), sezione urbana Bernate, qualita/classe semin arbor di 1, superficie 1070, reddito agrario 4,97 € reddito dominicale 6,63 €
Coerenze: particelle 1350, 2613, 2268, Via Grigna



vista generale



vista dal parcheggio pubblico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Rosales.



Ingresso da Via Grigna



vista dall'area pubblica confinante

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area prettamente livellata ad esclusione della zona ingresso, in salita a partire da Via Grigna. Al sopralluogo erano sopra insistenti materiali ed accessori edili che saranno asportati a carico della procedura.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area	1.070,00	x	100 %	=	1.070,00
Totale:	1.070,00				1.070,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Casnate con bernate
Superfici principali e secondarie: 1870
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 21,39 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2023
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Fino Mornasco
Superfici principali e secondarie: 1615
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 15,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/03/2023
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Navedano
Superfici principali e secondarie: 2700
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 12,96 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla consultazione diretta dei valori immobiliari dichiarati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non si è rintracciata simile area. Si riportano alcuni annunci di vendita di aree della zona o limitrofe, utili quale appoggio/orientamento ed a cui apportare eventuali correttivi quali, ad esempio il maggior pregio tenuto conto della posizione/ubicazione..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.070,00 x 18,00 = **19.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.260,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.260,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Casnate con Bernate, agenzie: della zona e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	1.070,00	0,00	19.260,00	19.260,00
				19.260,00 €	19.260,00 €

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: **€ 19.260,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 1.926,00**

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: **€ 17.334,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CUCCIAGO Via Garibaldi, della superficie commerciale di **47,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione disposta su due piani in singolo corpo di fabbricato all'interno di una corte. Al piano terreno locale destinato a ingresso/soggiorno/cottura ed al piano primo, collegato con scala interna, camera con balcone e locale bagno. Al piano terreno, con accesso dalla corte comune, piccolo spazio scoperto di pertinenza aderente su un lato al fabbricato di proprietà. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è nel complesso buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4012 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Garibaldi, particella 524 su due lati, particelle 1995 e 525

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2017.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.465,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 07/07/2020, con scadenza il 01/07/2024, registrato il 14/07/2020 a Monza ai nn. 003894-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5040,00

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:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Negli atti di compravendita del 2013 e 2015, si cita che devono essere intese come accettati ed intesi tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto del 23/10/1946 a rogito Notaio Giorgio Farisoglio di Cantù n 1567/809 di rep. registrato a Cantù il 28/10/1946 al n 193 vol. 20 mod. I° e trascritto il 02/11/1946 a Como ai nn. 4331/4074, in particolare i patti divisionali.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2015), con atto stipulato il 27/01/2015 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 61698/29426 di repertorio, registrato il 06/02/2015 a Como ai nn. 1778 serie 1T, trascritto il 06/02/2015 a Como ai nn. 2590/1727.

Con tale atto si acquisiva l'unità immobiliare distinta al foglio 7 particella 524 subalterno 701, divenuta in seguito particella 4012 senza subalterno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/1984 fino al 26/07/2013), registrato il 18/04/1985 a Cantu' ai nn. 13 vol 309, trascritto il 08/02/1986 a Como ai nn. 2408/1845.

Successione della madre

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/1985 fino al 26/07/2013), registrato il 18/04/1985 a Cantu' ai nn. 14 vol 309, trascritto il 08/02/1986 a Como ai nn. 2407/1844.

Successione del padre

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione (dal 28/01/2005

fino al 26/07/2013), registrato il 09/03/2005 a Cantu' ai nn. 108 vol 2005, trascritto il 23/05/2005 a Como ai nn. 17413/11014.

Successione della zia materna

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2013 fino al 27/01/2015), con atto stipulato il 26/07/2013 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi ai nn. 59948/28257 di repertorio, registrato il 31/07/2013 a Cantu' ai nn. 2956 serie 1T, trascritto il 01/08/2013 a Como ai nn. 19466/13713.

In tale atto l'unità comprenduta era distinta con particella 524 subalterno 701

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. N. **29/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 04/08/2017 con il n. 4179 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della fine lavori e della richiesta di agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- agibilità dell'immobile: €3.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto a quanto presente negli elaborati grafici depositati e presenti presso l'Amministrazione Comunale con pratica SCIA prot 4179 del 04/08/2017, si è riscontrato che: - le aperture al piano terreno che danno sull'entrata dalla corte sono state realizzate diversamente (voltino superiore della finestra non sulla stessa linea della porta d'ingresso); - la scala che conduce agli spazi soprastanti ha orientamento, andamento, partenza ed arrivo diversi. La stessa si ritiene inoltre non conforme alle norme igienico sanitarie vigenti nella Provincia di Como; - al piano terreno non è stato realizzato uno spazio a ripostiglio e l'apertura da questo verso l'esterno che avrebbe condotto a simile spazio con stessa destinazione ma in corpo esterno rispetto al fabbricato principale; - non è stato realizzato un piccolo corpo di fabbricato (ex latrina?) esterno al fabbricato principale (vedasi anche punto precedente); - le altezze interne del piano primo sono 30 cm inferiori; - al piano primo il bagno ha accesso direttamente dalla camera e non dal progettato pianerottolo scala ed è leggermente più piccolo rispetto alle misure riportate che a loro volta erano già inferiori al minimo di 4 mq disposti dalle norme igienico sanitarie; - le aperture esterne al piano primo sono architettonicamente diverse (realizzate senza arco superiore); - le facciate ed i serramenti sono rifiniti con colore di pittura diverso;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria e revisione della scala e degli spazi non conformi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia ed adeguamento opere: €12.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..
Vedi conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza certificazione impianti
L'immobile risulta .
Costi di regolarizzazione:

- certificazione impianto elettrico: €1.000,00

BENI IN CUCCIAGO VIA GARIBALDI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CUCCIAGO Via Garibaldi, della superficie commerciale di **47,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di abitazione disposta su due piani in singolo corpo di fabbricato all'interno di una corte. Al piano terreno locale destinato a ingresso/soggiorno/cottura ed al piano primo, collegato con scala interna, camera con balcone e locale bagno. Al piano terreno, con accesso dalla corte comune, piccolo spazio scoperto di pertinenza aderente su un lato al fabbricato di proprietà. Lo stato di conservazione e manutenzione generale è nel complesso buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno e Primo. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4012 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Garibaldi, particella 524 su due lati, particelle 1995 e 525

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2017.



Vista sul retro dall'interno della corte



vista dall'ingresso alla corte da Via Garibaldi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



ingresso



zona cottura al posto di ripostiglio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ristrutturata recentemente. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Scala in legno. L'impianto gas è stato predisposto fino all'esterno (l'unità all'interno non ne è servita); anche ai fini del riscaldamento si utilizza l'impianto elettrico di rete senza usufruire di fonti alternative.

CLASSE ENERGETICA:

[275,31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1308400000420 registrata in data 22/01/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terreno	23,00	x	100 %	=	23,00
Piano primo	23,00	x	100 %	=	23,00
balcone	5,00	x	25 %	=	1,25
spazio esterno	1,00	x	25 %	=	0,25

Totale:	52,00	47,50
----------------	--------------	--------------



scala interna



primi gradini a scendere dal piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - compravendite

Descrizione: categoria A/2

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.480,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/09/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - compravendite

Descrizione: categoria A/3

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 106.500,00 pari a 1.196,63 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Cucciago
 Superfici principali e secondarie: 44
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 59.000,00 pari a 1.340,91 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Data contratto/rilevazione: 23/03/2023
 Fonte di informazione: Borsino immobiliare
 Descrizione: valore medio
 Indirizzo: Cucciago
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.350,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 23/03/2023
 Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari semestre 2 del 2022
 Descrizione: valore medio
 Indirizzo: Cucciago
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.425,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,50 x 1.400,00 = **66.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

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	appartamento	47,50	0,00	66.500,00	66.500,00
				66.500,00 €	66.500,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 6.650,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 16.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.850,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 4.385,00
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:	€ 39.465,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa posta al piano interrato del condominio. Posizionata, rispetto all'ingresso dal corsello comune, quale prima unità sulla destra. Fiancheggia, in parte, la griglia di aerazione del corsello/ area di manovra comune. Pareti in cemento o blocchi di cls. Pavimentazione in cemento. Basculante in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di H media circa 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: S1
Coerenze: corsello al sub. 706 su due lati, sub. 725, terrapieno su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.630,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Secondo l'[annotazione 14.10.2015 N. 23086/4416](#), le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736 sono state svincolate dall'ipoteca, Secondo la domanda di [annotazione 11.01.2019 N. 763/184](#), le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736-738 (insieme a molte altre) è stata assegnata la quota di mutuo di Euro 2.730.000, di cui 1.365.000 di capitale.

*** DATO OSCURATO ***

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 **volontaria** attiva, iscritta il 24/11/2009 a Como ai nn. 33130/7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	4,692/1000

Ulteriori avvertenze:

Le quote millesimali riportate si riferiscono a quelle contenute nel Regolamento Condominiale e Quote Millesimali allegate ad atto Dr. Colnaghi rep. 56071/25537 del 27/10/2010. Dallo stesso si evince che per l'unità oggetto della presente spettano:

- 4,692/1000 di proprietà generale;
- 4,711/1000 relativamente all'unità individuata al subalterno 702 (ingresso pedonale e camminamenti);
- 51,360/1000 relativamente all'unità al subalterno 706 (corsello).

Si segnala che nella tabella millesimale risultano altresì assegnati 14,929/1000 relativamente all'unità al subalterno 704 (vano scala e locale termico), invece non menzionata come partecipante all'unità comune nei contenuti dell'atto sopracitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a

Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1974 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 08/06/1974 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 22433/11215 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Cantu' ai nn. 896, trascritto il 20/06/1974 a Como ai nn. 7517/6297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 54058/24182 di repertorio, registrato il 25/06/2009 a Cantù ai nn. 3273, trascritto il 26/06/2009 a Como ai nn. 18085/11371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 37/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione struttura preesistente e realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 19/11/2008 con il n. 9170 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 36/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. 37/2008, presentata il 29/09/2010 con il n. 6320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA VOLTA 59

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa posta al piano interrato del condominio. Posizionata, rispetto all'ingresso dal corsello

comune, quale prima unità sulla destra. Fiancheggia, in parte, la griglia di aerazione del corsello/ area di manovra comune. Pareti in cemento o blocchi di cls. Pavimentazione in cemento. Basculante in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di H media circa 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 726 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: S1
Coerenze: corsello al sub. 706 su due lati, sub. 725, terrapieno su due lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è locale.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa in unico locale posta al piano interrato di un condominio composto da 12 unità abitative e n° 13 unità immobiliari ad autorimessa/garage. Posizionata, rispetto all'ingresso dal corsello comune, quale prima unità sulla destra. Fiancheggia, in parte, la griglia di aerazione del corsello/area di manovra comune. Pareti in cemento o blocchi di cls. Pavimentazione in cemento. Basculante in ferro. In buono stato di manutenzione. Al sopralluogo erano presenti materiali ed accessori che saranno asportati a carico della procedura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



vista dall'ingresso corsello



vista sul corsello comune

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/02/2021

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - compravendite

Descrizione: categoria C/6

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.400,00 pari a 742,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: Garage

Indirizzo: Cantù

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: valore medio

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 907,00 pari a 907,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 23/03/2023
 Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari semestre 2 del 2022
 Descrizione: valore medio
 Indirizzo: Cucciago
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,00 x 900,00 = **20.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona ed annunci in rete, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	23,00	0,00	20.700,00	20.700,00
				20.700,00 €	20.700,00 €

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: **€ 20.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 2.070,00**

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: **€ 18.630,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina in buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Si segnala la presenza, su parte del soffitto, di tubazioni a servizio del complesso condominiale. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il primo spazio sulla sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 733 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 704, 729, 734, disimpegno comune alle cantine al sub. 705

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Secondo l'annotazione 14.10.2015 N. 23086/4416, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736 sono state svincolate dall'ipoteca, Secondo la domanda di annotazione 11.01.2019 N. 763/184, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736-738 (insieme a molte altre) è stata assegnata la quota di mutuo di Euro 2.730.000, di cui 1.365.000 di capitale.

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 **volontaria** attiva, iscritta il 24/11/2009 a Como ai nn. 33130/7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	0,485/1000

Ulteriori avvertenze:

Le quote millesimali riportate si riferiscono a quelle contenute nel Regolamento Condominiale e Quote Millesimali allegate ad atto Dr. Colnaghi rep. 56071/25537 del 27/10/2010. Dallo stesso si evince che per l'unità oggetto della presente spettano:

- 0,485/1000 di proprietà generale;
- 0,487/1000 relativamente all'unità individuata al subalterno 702 (ingresso pedonale e camminamenti);
- 100/1000 relativamente all'unità al subalterno 705 (corridoio al piano interrato).

Si segnala che nella tabella millesimale risultano altresì assegnati 1,543/1000 relativamente all'unità al subalterno 704 (vano scala e locale termico), ma questa tabella comprende ed assegna quote millesimali anche alle autorimesse del complesso, invece non menzionate come partecipanti a questa unità comune nei contenuti dell'atto sopraccitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1974 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 08/06/1974 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 22433/11215 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Cantu' ai nn. 896, trascritto il 20/06/1974 a Como ai nn. 7517/6297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 54058/24182 di repertorio, registrato il 25/06/2009 a Cantù ai nn. 3273, trascritto il 26/06/2009 a Como ai nn. 18085/11371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **37/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione struttura preesistente e realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 19/11/2008 con il n. 9170 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **36/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. 37/2008, presentata il 29/09/2010 con il n. 6320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA VOLTA 59

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina in buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Si segnala la presenza, su parte del soffitto, di tubazioni a servizio

del complesso condominiale. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il primo spazio sulla sinistra. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 733 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 704, 729, 734, disimpegno comune alle cantine al sub. 705



ingresso



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



ingresso comune zona cantine



disimpegno comune zona cantine

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina in unico locale posta al piano interrato di un condominio composto da 12 unità abitative. In buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Si segnala la presenza, su parte del soffitto, di tubazioni a servizio del complesso condominiale. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il primo spazio sulla sinistra. Al sopralluogo erano presenti materiali ed accessori che saranno asportati a carico della procedura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: cantina

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 5

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.100,00 pari a 620,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: valore medio riferito ai magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 404,00 pari a 404,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari semestre 2 del 2022

Descrizione: valore medio riferito a Magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 500,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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: **€ 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 200,00**

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:

€ 1.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina in buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il secondo spazio sulla sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 734 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 733, 729, 735, disimpegno comune alle cantine al sub. 705

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Secondo l'annotazione 14.10.2015 N. 23086/4416, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736 sono state svincolate dall'ipoteca, Secondo la domanda di annotazione 11.01.2019 N. 763/184, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736-738 (insieme a molte altre) è stata assegnata la quota di mutuo di Euro 2.730.000, di cui 1.365.000 di capitale.

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 **volontaria** attiva, iscritta il 24/11/2009 a Como ai nn. 33130/7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	0,485/1000

Ulteriori avvertenze:

Le quote millesimali riportate si riferiscono a quelle contenute nel Regolamento Condominiale e Quote Millesimali allegate ad atto Dr. Colnaghi rep. 56071/25537 del 27/10/2010. Dallo stesso si evince che per l'unità oggetto della presente spettano:

- 0,485/1000 di proprietà generale;
- 0,487/1000 relativamente all'unità individuata al subalterno 702 (ingresso pedonale e camminamenti);
- 100/1000 relativamente all'unità al subalterno 705 (corridoio al piano interrato).

Si segnala che nella tabella millesimale risultano altresì assegnati 1,543/1000 relativamente all'unità al subalterno 704 (vano scala e locale termico), ma questa tabella comprende ed assegna quote millesimali anche alle autorimesse del complesso, invece non menzionate come partecipanti a questa unità comune nei contenuti dell'atto sopraccitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1974 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 08/06/1974 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 22433/11215 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Cantu' ai nn. 896, trascritto il 20/06/1974 a Como ai nn. 7517/6297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 54058/24182 di repertorio, registrato il 25/06/2009 a Cantù ai nn. 3273, trascritto il 26/06/2009 a Como ai nn. 18085/11371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **37/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione struttura preesistente e realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 19/11/2008 con il n. 9170 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **36/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. 37/2008, presentata il 29/09/2010 con il n. 6320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA VOLTA 59

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina in buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il secondo spazio sulla

sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 734 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 733, 729, 735, disimpegno comune alle cantine al sub. 705



ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina in unico locale posta al piano interrato di un condominio composto da 12 unità abitative. In buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il secondo spazio sulla sinistra. Al sopralluogo erano presenti materiali ed accessori che saranno asportati a carico della procedura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00



ingresso comune zona cantine



disimpegno comune zona cantine

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: cantina

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 5

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.100,00 pari a 620,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: valore medio riferito ai magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 404,00 pari a 404,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari semestre 2 del 2022

Descrizione: valore medio riferito a Magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 500,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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: **€ 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 200,00**

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:

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:	€ 1.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina in unico locale posta al piano interrato di un condominio composto da 12 unità abitative. In buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il terzo spazio sulla sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 735 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 734, 729, 736, disimpegno comune alle cantine al sub. 705

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Secondo l'annotazione 14.10.2015 N. 23086/4416, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736 sono state svincolate dall'ipoteca, Secondo la domanda di annotazione 11.01.2019 N. 763/184, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736-738 (insieme a molte altre) è stata assegnata la quota di mutuo di Euro 2.730.000, di cui 1.365.000 di capitale.

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 **volontaria** attiva, iscritta il 24/11/2009 a Como ai nn. 33130/7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	0,485/1000

Ulteriori avvertenze:

Le quote millesimali riportate si riferiscono a quelle contenute nel Regolamento Condominiale e Quote Millesimali allegate ad atto Dr. Colnaghi rep. 56071/25537 del 27/10/2010. Dallo stesso si evince che per l'unità oggetto della presente spettano:

- 0,485/1000 di proprietà generale;
- 0,487/1000 relativamente all'unità individuata al subalterno 702 (ingresso pedonale e camminamenti);
- 100/1000 relativamente all'unità al subalterno 705 (corridoio al piano interrato).

Si segnala che nella tabella millesimale risultano altresì assegnati 1,543/1000 relativamente all'unità al subalterno 704 (vano scala e locale termico), ma questa tabella comprende ed assegna quote millesimali anche alle autorimesse del complesso, invece non menzionate come partecipanti a questa unità comune nei contenuti dell'atto sopraccitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1974 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 08/06/1974 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 22433/11215 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Cantu' ai nn. 896, trascritto il 20/06/1974 a Como ai nn. 7517/6297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 54058/24182 di repertorio, registrato il 25/06/2009 a Cantù ai nn. 3273, trascritto il 26/06/2009 a Como ai nn. 18085/11371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **37/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione struttura preesistente e realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 19/11/2008 con il n. 9170 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **36/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. 37/2008, presentata il 29/09/2010 con il n. 6320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA VOLTA 59

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina in unico locale posta al piano interrato di un condominio composto da 12 unità abitative. In buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta

accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il terzo spazio sulla sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 735 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 734, 729, 736, disimpegno comune alle cantine al sub. 705



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale cantina in buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il terzo spazio sulla sinistra. Al sopralluogo erano presenti materiali ed accessori che saranno asportati a carico della procedura.

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
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00



ingresso comune zona cantine



disimpegno comune zona cantine

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: cantina

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 5

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.100,00 pari a 620,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: valore medio riferito ai magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 404,00 pari a 404,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari semestre 2 del 2022

Descrizione: valore medio riferito a Magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 500,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona e limitrife, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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: **€ 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 200,00**

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:

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:	€ 1.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina in buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il quarto spazio sulla sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 736 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 735, 729, 711, disimpegno comune alle cantine al sub. 705

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Secondo l'annotazione 14.10.2015 N. 23086/4416, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736 sono state svincolate dall'ipoteca, Secondo la domanda di annotazione 11.01.2019 N. 763/184, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736-738 (insieme a molte altre) è stata assegnata la quota di mutuo di Euro 2.730.000, di cui 1.365.000 di capitale.

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 **volontaria** attiva, iscritta il 24/11/2009 a Como ai nn. 33130/7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	0,485/1000

Ulteriori avvertenze:

Le quote millesimali riportate si riferiscono a quelle contenute nel Regolamento Condominiale e Quote Millesimali allegate ad atto Dr. Colnaghi rep. 56071/25537 del 27/10/2010. Dallo stesso si evince che per l'unità oggetto della presente spettano:

- 0,485/1000 di proprietà generale;
- 0,487/1000 relativamente all'unità individuata al subalterno 702 (ingresso pedonale e camminamenti);
- 100/1000 relativamente all'unità al subalterno 705 (corridoio al piano interrato).

Si segnala che nella tabella millesimale risultano altresì assegnati 1,543/1000 relativamente all'unità al subalterno 704 (vano scala e locale termico), ma questa tabella comprende ed assegna quote millesimali anche alle autorimesse del complesso, invece non menzionate come partecipanti a questa unità comune nei contenuti dell'atto sopraccitato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1974 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 08/06/1974 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 22433/11215 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Cantu' ai nn. 896, trascritto il 20/06/1974 a Como ai nn. 7517/6297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 54058/24182 di repertorio, registrato il 25/06/2009 a Cantù ai nn. 3273, trascritto il 26/06/2009 a Como ai nn. 18085/11371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **37/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione struttura preesistente e realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 19/11/2008 con il n. 9170 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **36/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. 37/2008, presentata il 29/09/2010 con il n. 6320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA VOLTA 59

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale cantina in buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il quarto spazio sulla

sinistra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo sottostrada, ha un'altezza interna di circa 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 736 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Volta 59, piano: primo sottostrada
Coerenze: sub. 735, 729, 711, disimpegno comune alle cantine al sub. 705



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina in unico locale posta al piano interrato di un condominio composto da 12 unità abitative. In buono stato di manutenzione. Pareti in cemento e blocchi in cls. Pavimentazione in piastrelle. Porta accesso in ferro. Rispetto all'ingresso alla zona cantine è il quarto spazio sulla sinistra. Al sopralluogo erano presenti materiali ed accessori che saranno asportati a carico della procedura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	4,00				4,00



disimpegno comune zona cantine

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: cantina

Indirizzo: Albavilla

Superfici principali e secondarie: 5

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.100,00 pari a 620,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: valore medio riferito ai magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 404,00 pari a 404,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Banca dati quotazioni immobiliari semestre 2 del 2022

Descrizione: valore medio riferito a Magazzini

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,00 x 500,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona e limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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: **€ 2.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 200,00**

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:

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:	€ 1.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **area urbana** a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area scoperta. Non ha accesso dalla proprietà o da aree prima facenti parte della proprietà. E' stata infatti eseguita, all'interno delle aree che erano di proprietà, una delimitazione con recinzione fissa. L'unico accesso libero e senza impedimento può essere praticato dalla confinante particella 1741 di proprietà di terzi che può utilizzarla anche come posto auto scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 738 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 20 vani, indirizzo catastale: Via Volta, piano: Terreno
Coerenze: area di pertinenza dell'unità al 3675 sub. 737, particella 1741, particella 3678

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.400,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Non ha accesso da altre unità o aree della proprietà. E' stata infatti eseguita, all'interno delle aree che erano di proprietà, una delimitazione con recinzione fissa. L'unico accesso libero e senza impedimento può essere praticato dalla confinante particella 1741 di proprietà di terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Secondo l'annotazione 14.10.2015 N. 23086/4416, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736 sono state svincolate dall'ipoteca, Secondo la domanda di annotazione 11.01.2019 N. 763/184, le unità immobiliari in Cucciago ai mapp. 3675 sub. 726-733-734-735-736-738 (insieme a molte altre) è stata assegnata la quota di mutuo di Euro 2.730.000, di cui 1.365.000 di capitale.

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 **volontaria** attiva, iscritta il 24/11/2009 a Como ai nn. 33130/7040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1974 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 08/06/1974 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 22433/11215 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Cantu' ai nn. 896, trascritto il 20/06/1974 a Como ai nn. 7517/6297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 54058/24182 di repertorio, registrato il 25/06/2009 a Cantù ai nn. 3273, trascritto il 26/06/2009 a Como ai nn. 18085/11371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rintracciate per l'edificazione del Condominio, cui faceva parte questa porzione di area, non riportano alcuna delimitazione fissa se non all'esterno/limite di proprietà con terzi. E' invece stata eseguita una delimitazione all'interno di quella che era la proprietà e non eseguita la delimitazione tra la particella di proprietà e la particella 1741 da cui può essere oggi effettuato l'accesso e l'utilizzo. Si fa presente che l'attuale delimitazione non risulta presente altresì nella pratica edilizia D.I.A. 3/2011, avente ad oggetto la costruzione di altro edificio da parte della proprietà sull'area confinante individuata alla particella 3678.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **37/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione struttura preesistente e realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 19/11/2008 con il n. 9170 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **36/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla D.I.A. 37/2008, presentata il 29/09/2010 con il n. 6320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esecuzione della recinzione in posizione diversa rispetto al realizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA VOLTA 59

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1

di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area scoperta. Non ha accesso dalla proprietà o da aree prima facenti parte della proprietà. E' stata infatti eseguita, all'interno delle aree che erano di proprietà, una delimitazione con recinzione fissa. L'unico accesso libero e senza impedimento può essere praticato dalla confinante particella 1741 di proprietà di terzi che può utilizzarla anche come posto auto scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3675 sub. 738 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 20 vani, indirizzo catastale: Via Volta, piano: Terreno
Coerenze: area di pertinenza dell'unità al 3675 sub. 737, particella 1741, particella 3678



vista generale dell'area (sullo sfondo il Condominio da cui è stata stralciata l'area)



vista dell'area e l'accesso dalla particella 1741

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cantu'). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area scoperta. Non ha accesso dalla proprietà o da aree prima facenti parte della proprietà. E' stata infatti eseguita, all'interno delle aree che erano di proprietà, una delimitazione con recinzione fissa. L'unico accesso libero e senza impedimento può essere praticato dalla confinante particella 1741 di proprietà di terzi che può utilizzarla anche come posto auto scoperto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
area scoperta	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



vista delimitazione dell'area dal Condominio e griglia aerazione del corsello box condominiale



vista generale dalla particella 3678 con sullo sfondo il fabbricato alla particella 1741

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: posto auto

Indirizzo: Cadorago

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: posto auto

Indirizzo: Fino Mornasco

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: valore medio

Indirizzo: Cucciago

Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 410,00 pari a 410,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 400,00 = **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area urbana	20,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				8.000,00 €	8.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 600,00**

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: **€ 5.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 48/2022

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **strada privata di accesso** a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **292,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area asfaltata destinata a strada soggetta a servitù di passo a favore delle unità immobiliari alla particella 3675. Ai condomini proprietari del fondo dominante è riconosciuto, oltre alla servitù di passaggio, il diritto di collocare e mantenere nel sottosuolo del predetto terreno gravato dalla servitù, a congrua profondità, tubazioni, cavi e condutture per il collegamento alle reti di distribuzione dei pubblici servizi del fabbricato che è stato realizzato sul fondo dominante. Per patto espresso i proprietari del fondo dominante e/o i loro aventi causa si obbligano a concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada gravata da servitù, spese che saranno ripartite come meglio precisato nelle Tabelle Millesimali. Si fa altresì presente che l'area è utile anche quale accesso e scarico per il fabbricato alla particella 3678.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3679 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 292 mq, indirizzo catastale: Via Volta, piano: Terreno
Coerenze: Via Volta, della particella 3675 i subalterni 702, 708, 732, 731, 730, 709, 705, 711, 729, 728, 727, 706, particelle 3678 e 1080
trattasi di area soggetta a passaggio per accesso al corsello della particella 3675 ed alla particella 3678

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	292,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.628,00
Data della valutazione:	29/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'area, secondo quanto riportato da ultimo nell'atto a rogito Dr. Colnaghi Piercarlo di Cantù rep. 62511/30018 del 30/11/2015 registrato a Como il 07/10/2015 al n° 15203 e trascritto a Como il 07/10/2015 ai nn 22642/14582, è soggetta a servitù di passo a favore delle unità immobiliari alla particella 3675. Ai condomini proprietari del fondo dominante è riconosciuto, oltre alla servitù di passaggio, il diritto di collocare e mantenere nel sottosuolo del predetto terreno gravato dalla servitù, a congrua profondità, tubazioni, cavi e condutture per il collegamento alle reti di

distribuzione dei pubblici servizi del fabbricato che è stato realizzati sul fondo dominante. Per patto espresso i proprietari del fondo dominante e/o i loro aventi causa si obbligano a concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada gravata da servitù, spese che saranno ripartite come meglio precisato nelle Tabelle Millesimali. Si fa altresì presente che l'area è utile anche quale accesso e scarico per il fabbricato alla particella 3678.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'area, secondo quanto riportato da ultimo nell'atto a rogito Dr. Colnaghi Piercarlo di Cantù rep. 62511/30018 del 30/11/2015 registrato a Como il 07/10/2015 al n° 15203 e trascritto a Como il 07/10/2015 ai nn 22642/14582, è soggetta a servitù di passo a favore delle unità immobiliari alla particella 3675. Ai condomini proprietari del fondo dominante è riconosciuto, oltre alla servitù di passaggio, il diritto di collocare e mantenere nel sottosuolo del predetto terreno gravato dalla servitù, a congrua profondità, tubazioni, cavi e condutture per il collegamento alle reti di distribuzione dei pubblici servizi del fabbricato che è stato realizzati sul fondo dominante. Per patto espresso i proprietari del fondo dominante e/o i loro aventi causa si obbligano a concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada gravata da servitù, spese che saranno ripartite come meglio precisato nelle Tabelle Millesimali. Si fa altresì presente che l'area è utile anche quale accesso e scarico per il fabbricato alla particella 3678.

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:

sentenza di fallimento, stipulata il 30/05/2022 a firma di Tribunale Como ai nn. 48/2022 di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Como ai nn. 36795/26322, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Millesimi condominiali:	vedasi note
Ulteriori avvertenze:	
Nel Regolamento Condominiale e Quote Millesimali allegate ad atto Dr. Colnaghi rep. 56071/25537	

del 27/10/2010, relativamente a quest'area si legge:

Per quanto inerente la ripartizione dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada di accesso e rampa (mappale 3679), accesso garantito giuridicamente da servitù di passo carraio e pedonale nonché tubazioni e servizi tecnologici nel sottosuolo a favore del Condominio (mappale 3675), si è deciso di procedere ad una suddivisione pro-capite, cioè considerando il numero delle proprietà servite da detta strada, Oltre alle 12 unità immobiliari ad uso residenziale componenti il Condominio in oggetto, si considera anche il lotto di residua proprietà della Società ****oscurato**** - mappale 3678. Pertanto il costo inerente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti detto compendio, saranno da ripartirsi equamente in 13 parti uguali. Qualora dovessero aggiungersi nuovi proprietari di porzioni immobiliari facenti parte del Condominio, ad esempio per l'acquisto separato di autorimesse poste al piano interrato, questi andranno ad aggiungersi al numero dei partecipanti alle spese di manutenzione. Nel caso l'area al mappale 3679 dovesse, nel tempo, essere interessata da lavori richiesti esclusivamente dal Condominio, tutte le spese comprese quelle di ripristino, saranno solo ad esclusivo carico dei Condomini. Analogamente, qualora si dovessero eseguire futuri lavori in detto compendio nel solo interesse della residua proprietà della Società ***oscurato*** e/o loro aventi causa, tutte le spese inerenti graveranno interamente in capo a quest'ultimi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Mutamento di denominazione sociale o ragione sociale (dal 28/12/2012), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di Dr. Piercarlo Colnaghi ai nn. 59261 di repertorio, registrato il 03/01/2013 a Cantu' ai nn. 19, trascritto il 04/01/2013 a Como ai nn. 442/325.

Successivo atto di rettifica in data 14/02/2013 rep. 59391/27864, registrato a Cantu' il 22/02/2013 al n 717, trascritto a Como il 25/02/2013 ai nn 4795/3425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1974 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 08/06/1974 a firma di Notaio Giorgio Farisoglio ai nn. 22433/11215 di repertorio, registrato il 14/06/1974 a Cantu' ai nn. 896, trascritto il 20/06/1974 a Como ai nn. 7517/6297

***** DATO OSCURATO ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi di Cantù ai nn. 54058/24182 di repertorio, registrato il 25/06/2009 a Cantù ai nn. 3273, trascritto il 26/06/2009 a Como ai nn. 18085/11371

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 37/2008**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di Demolizione struttura preesistente e realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 19/11/2008 con il n. 9170 di protocollo

Denuncia Inizio Attività **N. 36/2010**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di variante alla D.I.A. 37/2008, presentata il 29/09/2010 con il n. 6320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUCCIAGO VIA VOLTA 59

STRADA PRIVATA DI ACCESSO

DI CUI AL PUNTO A

strada privata di accesso a CUCCIAGO Via Volta 59, della superficie commerciale di **292,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area asfaltata destinata a strada soggetta a servitù di passo a favore delle unità immobiliari alla particella 3675. Ai condomini proprietari del fondo dominante è riconosciuto, oltre alla servitù di passaggio, il diritto di collocare e mantenere nel sottosuolo del predetto terreno gravato dalla servitù, a congrua profondità, tubazioni, cavi e condutture per il collegamento alle reti di distribuzione dei pubblici servizi del fabbricato che è stato realizzato sul fondo dominante. Per patto espresso i proprietari del fondo dominante e/o i loro aventi causa si obbligano a concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada gravata da servitù, spese che saranno ripartite come meglio precisato nelle Tabelle Millesimali. Si fa altresì presente che l'area è utile anche quale accesso e scarico per il fabbricato alla particella 3678.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3679 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 292 mq, indirizzo catastale: Via Volta, piano: Terreno
Coerenze: Via Volta, della particella 3675 i subalterni 702, 708, 732, 731, 730, 709, 705, 711, 729, 728, 727, 706, particelle 3678 e 1080
trattasi di area soggetta a passaggio per accesso al corsello della particella 3675 ed alla particella 3678



vista in uscita sulla Via Volta

vista su accesso al corsello del fabbricato alla particella 3675 ed
accesso alla particella 3678

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cantù). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



Ingresso da Via Volta (sullo sfondo il Condomino alla particella 3675)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno destinato a strada privata di accesso	292,00	x	100 %	=	292,00
Totale:	292,00				292,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: Casnate con bernate

Superfici principali e secondarie: 1870

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 21,39 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/03/2023
 Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Fino Mornasco
 Superfici principali e secondarie: 1615
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 15,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 31/03/2023
 Descrizione: terreno agricolo
 Indirizzo: Navedano
 Superfici principali e secondarie: 2700
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 35.000,00 pari a 12,96 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalla consultazione diretta dei valori immobiliari dichiarati presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, non si è rintracciata simile area. Si riportano alcuni annunci di vendita di aree della zona o limitrofe, utili quale appoggio/orientamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	292,00	x	20,00	=	5.840,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.840,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (monoparametrico in base al prezzo medio) basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri similari offerti sullo stesso mercato o piazze concorrenziali.

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto in cui si trovavano al momento del sopralluogo, dovendo altresì intendersi qui ribadite tutte le adduzioni/deduzioni e/o osservazioni/avvertenze come riportate nei punti precedenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Cucciago, agenzie: della zona e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare Osserbatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari in rete

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	strada privata di accesso	292,00	0,00	5.840,00	5.840,00
				5.840,00 €	5.840,00 €

Riduzione del **50%** per lo stato di occupazione: **€ 2.920,00**

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: **€ 2.920,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 292,00**

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: **€ 2.628,00**

data 29/08/2023

il tecnico incaricato
Geom. Bruno Turbiglio