



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

10/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO MANCINI

CURATORE:

DOTT. WALTER MORO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2025

LOTTO 7

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Gabriele Vaccarella

CF:VCCGRL69D01C933C

con studio in COMO (CO) Via G. Mantegazza, 5
telefono: 031280969

email: info@architettivaccarella.it

PEC: gabriele.vaccarella@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 10/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Per la quota di 1/1 di piena proprietà

nel Comune di Rovello Porro

terreno agricolo della superficie commerciale di **3.270,00 mq.**

Identificazione catastale:

foglio 9 particella 1304 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 03, superficie 3270, reddito agrario 18,58 €, reddito dominicale 14,35 €

Intestazione:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

da nord in senso orario: Strada Consorziale, mappale 2551, mappale 418, mappale 5502.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.270,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.795,00
Data della valutazione:	28/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni sono ubicati in zona periferica, in contesto agricolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per ulteriori informazioni vedasi l'allegata relazione del visurista.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *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

del 04/03/2024 a firma di Tribunale di Como al n. 10/2024 di repertorio, trascritta il 04/06/2024 ai nn. 16273/12272, 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:

Per ulteriori informazioni vedasi l'allegata relazione del visurista.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

con atto di compravendita del 03/03/1993 a rogito notaio dott. Rodolfo Casnati ai nn. 15374 di repertorio, trascritto il 19/03/1993 ai nn. 5005/3676

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di forma regolare e pianeggiante.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.270,00	x	100 %	=	3.270,00
Totale:	3.270,00				3.270,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.270,00 x 10,00 = **32.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **32.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **32.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendogli alle u.i. da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati per altre u.i. dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto i terreni avendo riguardo dei fattori intrinseci ed estrinseci, quali l'ubicazione ed i caratteri topografici, l'accessibilità ai fondi, i caratteri dei fondi in zona, relativamente alle attività colturali in essi praticati ed ai sistemi di conduzione degli stessi, la superficie dei terreni, la forma geometrica del terreno intesa anche come regolarità dei confini, la presenza eventuale di piantagioni arboree o di fabbricati rurali, la presenza o meno di vincoli, servitù attive e passive.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Como, ufficio del registro di Como, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico del Comune di Rovello Porro, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare FIMAA, Borsino FIAP.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno	3.270,00	0,00	32.700,00	32.700,00
				32.700,00 €	32.700,00 €

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: **€. 32.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.905,00**

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: **€. 27.795,00**

data 28/01/2025

il tecnico incaricato
Arch. Gabriele Vaccarella

ELENCO ALLEGATI

- 1. visure ed estratto mappa**
- 2. inquadramento generale**
- 3. certificato di destinazione urbanistica**
- 4. relazione ipo-catastale ventennale**