

TRIBUNALE DI COMO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N.L.C. 20/2024

Giudice dott. Luciano Pietro Aliquò

Curatore dott. **DANILO D'AMICO**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Perito Ind. Edile MOLTENI GABRIELE
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1445
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 797
C.F. MLTGRL67H09B639M- P. Iva 01995030135*

*con studio in Cermenate (Como) via Ronzoni, 6
telefono: 031/722684
cellulare: 3355214492
fax: 031/722684
email: studio@gabrielemolteni.com*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Beni in BARNI (CO) via Don Biagio Verri civ. n. 20
Lotto 01

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di porzione fabbricato residenziale da cielo a terra con accesso da via Don Biagio Verri civ. n. 20 attraverso corte comune**



Unità abitativa Composto da:

- piano terra costituito da centrale termica, disimpegno ed autorimessa
- Piano Primo costituito da soggiorno, bagno e camera oltre a balcone. E' inoltre presente una scala interna in legno per accesso al piano secondo sottotetto.
- Piano Secondo costituito da sottotetto agibile e non abitabile avente la medesima superficie del sottostante piano primo,

:

Lotto 1

Comune di BARNI – Catasto Terreni foglio logico 9 e reale 4
– quota intera di piena proprietà

Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 13.11.76, variazione nr.422 del 27.1.2015 e variazione nr.27 del 9.1.2018, al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con:

mapp.517 are 00.45 ente urbano con diritto all'andito mapp.530

[che comprende mapp.517 (ex mapp.517/a) e mapp.529]

Comune di BARNI – Catasto Fabbricati foglio 4 – quota intera di piena proprietà

denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.32/1 del 29.5.87 seguita da variazione nr.CO0136879 in data 1.7.2009 (per modifica fg.9 reale del mapp.517 già mapp.517/a/2 di Catasto Terreni) e con scheda di nuova costruzione nr.13 del 28.12.91 seguita da variazione nr.CO0136880 in data 1.7.2009 (per modifica fg.9 reale del mapp.517/1 già mapp.517/a/1 di Catasto Terreni) e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) come segue:

- Abitazione -

Mappale 517 categoria A/4 Cl. 2 vani 3 - rendita €. 142,54 - Superficie catastale totale mq. 61 - (totale escluse aree scoperte mq. 59) Piano Terra e Primo - Via Don Biagio Verri n. 20.

- Autorimessa -

Mappale 517 sub. 1 categoria C/6 Cl. 1 mq 24 - rendita €. 74,37
- Superficie catastale totale mq. 29 - Piano Terra - Via Don Biagio Verri

Intestazione:

L'immobile non corrispondente a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como - Ufficio Territorio Servizi Catastali .
Le difformità riscontrate riguardano:

- P. primo: nel disimpegno tra camera e soggiorno è presente una scala in legno per accesso al sottotetto non rappresentata in planimetria.
- P. secondo/sottotetto: non risulta rappresentato sulla planimetria catastale.

Coerenze da nord in senso orario del lotto 1: mappale 312, mappale 2112, mappale 261, mappale 487

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, a traffico locale

Servizi della zona -

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale centri limitrofi sono Canzo e Erba.

Collegamenti pubblici (km): a circa 25 Km da Lecco raggiungibile con la superstrada Milano-Lecco, con innesto a Civate (LC) . Ferrovie Nord raggiungibili presso la Stazione di Canzo a circa Km 10

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DESUNTI DA RELAZIONE IPO-CATASTALE
ULTRAVENTENNALE REDATTA DALL'AUSILIARIO NOMINATO
"EMMEMME S.R.L." ALLEGATA**

AGGIORNAMENTO 10/12/2024**4.1. Vincoli ed oneri giuridici da segnalare: AGGIORNAMENTO 10/12/2024**

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 e trascrizioni da segnalare:

TRA.1776/1653 (25.2.78) – SERVITU'

Atto in data 25.1.78 rep.26870/7507 Notaio Andrea Fabi di Como portante costituzione servitù di passaggio a carico della corte in lato est al mapp.517/b (ora mapp.2112) di proprietà di _____ e a favore della porzione di fabbricato rurale al mapp.517/a/1 di proprietà di _____ precisando che la preesistente servitù di passaggio attraverso la corte in lato sud al mapp.261, si è estinta.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *nessuna*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

ISC.2993/378 (19.3.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 27.2.2015 rep.443 del Tribunale di Como a favore _____ e a carico di _____ e _____ per _____

€. _____ di cui €. _____ di capitale.

Grava anche su immobili siti in BARNI Via Don Biaggio Verri nr.20 e precisamente:

– _____ per quota intera di piena proprietà -
_.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:
mapp.529 are 00.15 f.r.

– _____ per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà -
_.unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.517/1 – PT – C/6 – mq.24
mapp.517 – PT,1 – A/4 – v.3

ISC.9532/1206 (20.6.2024) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 19.6.2024 rep.3456/3324 di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE/ROMA e a carico di _____) per €. _____ di cui

€. _____ di capitale.

Grava anche su immobili siti in BARNI e precisamente:

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
Perito P.I.E. MOLTENI GABRIELE

- per quota 1/2 di piena proprietà-

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.517 - PT,1 – A/4 – v.3

- per quota 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale -

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:
mapp.517/1 – C/6 – mq.24

4.2.2. *Pignoramenti:* **nessuno**

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

TRA.13922/10750 (23.9.2024) – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Sentenza di apertura della liquidazione controllata emessa in data 10.6.2024 rep.20/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI E
e a carico di e
Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- Durante il sopralluogo sono state effettuate, le misure principali del fabbricato di cui al Lotto 1 e le stesse successivamente sono state confrontate con i titoli abilitativi riscontrando le seguenti difformità:
- P. Primo: diversa distribuzione interna per assenza di porta e tavolato nel disimpegno tra soggiorno e camera
- Piano Sottotetto: Il piano sottotetto pur essendo indicato nelle sezioni e nei prospetti allegati alle tavole di progetto, non risulta rappresentato in pianta. Le altezze indicate sulla planimetria di progetto risultano difformi allo stato di fatto.
- Verificate le difformità e la sanabilità delle stesse soprattutto a riguardo alle altezze del piano sottotetto, risulta necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, costo indicativo:
Prestazione professionale €. 1.500,00+ oneri
Oneri, diritti e sanzioni €. 1.500,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'immobile non corrispondente a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como - Ufficio Territorio Servizi Catastali .

Le difformità riscontrate riguardano:

- P. primo: nel disimpegno tra camera e soggiorno è presente una scala in legno per accesso al sottotetto non rappresentata in planimetria.
- P. secondo/sottotetto: non risulta rappresentato sulla planimetria catastale.
- Il costo per l'aggiornamento , comprensivo di competenze e spese risulta essere indicativamente pari a €. 500,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non risulta alcun condominio costituito

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- a. Attuali proprietari: desunti dalla visura ipocatastale redatta dall'Ausiliario "Emmemme s.r.l." quale ausiliario del Giudice nella presente procedura aggiornata al:

In forza delle seguenti provenienze:

TRA.2584/2397 (7.10.1922)

Atto in data 18.9.1922 rep.5170/4305 Notaio Luigi Caspani Fioroni di Caslino d'Erba con il quale fu
vende a fu e fu anche immobili siti in BARNI e
precisamente:

.fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con:
mapp.517 are 00.80 f.r. con diritto ad andito al mapp.530

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni,
per e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.671/622 (5.12.1924)

Atto in data 2.2.1924 rep.5819/4879 Notaio Luigi Caspani Fioroni di Caslino d'Erba con il quale

addivengono a divisione di immobili derivanti dalla
successione paterna di e successiva riunione di usufrutto in morte della
madre
Vengono assegnati a , per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in
BARNI e precisamente:

.fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con:
mapp.529 are 00.15 f.r. con diritto ad andito al mapp.530

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo di e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.358/333 (27.1.61)

Successione di denuncia nr.66 vol.102 U.R. di Erba devoluta per legge a
favore dei figli e
per la proprietà e di per l'usufrutto parziale.
Vengono denunciati anche immobili siti in BARNI e precisamente:

- per quota 1/2 di piena proprietà -
.terreno distinto al Catasto Terreni con:
mapp.517

- per quota non menzionata (è quota intera di piena proprietà) -
.terreno distinto al Catasto Terreni con:
mapp.529

TRA.357/332 (27.1.61)

Successione di
re dei figli

denuncia nr.67 vol.102 U.R. di Erba devoluta per legge a favo-

per quota 1/4 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in BARNI e precisamente:

.fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con:

mapp.517 are 00.80

TRA.3122/2790 (11.4.74)

Successione di
vore dei fratelli

denuncia nr.5 vol.1 U.R. di Erba devoluta per legge a fa-
per

quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/4 di piena proprietà, anche immobili siti in BARNI e precisamente:

.fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni con:

mapp.517 are 00.80 f.r.

mapp.529 are 00.15 f.r.

TRA.5210/3879 (9.7.75)

Atto in data 28.6.75 rep.21219/5626 Notaio Andrea Fabi di Como con il quale

cede

quota 2/6 di piena proprietà a

– già proprietari per

quota 2/6 ciascuno di piena proprietà – anche immobili siti in BARNI in Via Stretta e precisamente:

.fabbricati rustici distinti al Catasto Terreni con:

mapp.517 are 00.80

mapp.529 are 00.15

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la cessione risulta essere stata effettuata, con altri beni,
per e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.3384/2906 (7.5.76)

Successione di

denuncia nr.81 vol.8 U.R. di Erba devoluta per

legge a favore dei fratelli

) per quota

1/2 ciascuno di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota 1/2 di piena proprietà, anche immobili siti in BARNI e precisamente:

.fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni con:

mapp.517 are 00.80 f.r.

mapp.529 are 00.15 f.r.

TRA.8690/7652 (30.12.76)

Atto in data 11.12.76 rep.24092/6656 Notaio Andrea Fabi di Como con il quale

e

) addivengono a divisione.

A) Vengono assegnati a
e precisamente:

, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in BARNI

.porzione di fabbricato rurale composta da un vano ad uso cascina al primo piano distinta al Catasto Terreni con:

mapp.517/a/2 – P1 – v.1 – con diritto al mapp.530 (poi mapp.517 di Catasto Fabbricati)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore com-
plessivo di e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

B) Vengono assegnati a
te:

, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in BARNI e precisamen-

.porzione di fabbricato rurale al piano terra di un locale uso stalla distinta al Catasto Terreni con:
mapp.517/a/1 – PT – v.1 – con diritto al mapp.530 (poi mapp.517/1 di Catasto Fabbricati)

.corte distinta al Catasto Terreni con:
mapp.517/b are 00.50 f.r. (poi mapp.2112)

.fabbricato rurale distinto al Catasto Terreni con:
mapp.529 are 00.15 f.r.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza gli immobili assegnati risultano avere un valore complessivo, con altri beni, di e liberi da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.4847/4397 (22.7.77)

Atto in data 9.7.77 rep.25511/7093 Notaio Andrea Fabi di Como con il quale vende a
– coniugato in regime di comunione legale dei beni con - immobili
siti in BARNI e precisamente:

.porzione di fabbricato rurale al piano terra di un locale uso stalla distinta al Catasto Terreni con:
mapp.517/a/1 – PT – v.1 f.r. (poi mapp.517/1 di Catasto Fabbricati)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di trascrizione la vendita risulta essere stata effettuata per e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.4328/3432 (14.5.80)

Successione di denuncia nr.82 vol.22 U.R. di Erba devoluta per testamento
pubblico reg. a Como in data 20.11.79 nr.4505.
Vengono prelegati a favore di immobili siti in BARNI e precisamente:

.fabbricati rurali distinti al Catasto Terreni con: **mapp.529**

AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE NON È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede non risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

TRA.127/113 (4.1.80)

Successione di denuncia nr.63 vol.21 U.R. di Erba devoluta
per legge a favore delle figle Carla
per quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.
Vengono denunciati, per quota non menzionata (è quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in BARNI e precisamente:

.porzione di fabbricato rurale composta da un vano ad uso cascina al primo piano distinta al Catasto Terreni con:
mapp.517/a/2 – P1 – v.1 (poi mapp.517 di Catasto Fabbricati)

TRA.2423/2048 (20.3.80)

Atto in data 23.2.80 rep.30921/8876 Notaio Andrea Fabi di Como con il quale vendono a **e Bussolotti Guido**
(28.10.52) – coniugati in regime di comunione legale dei beni - immobili siti in BARNI e precisamente:

.porzione di fabbricato rurale composta da un vano ad uso cascina al primo piano distinta al Catasto Terreni con:
mapp.517/a/2 – P1 – v.1 – con diritto al mapp.530 (**poi mapp.517 di Catasto Fabbricati**)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.15700/11459 (16.10.2002)

Atto in data 11.10.2002 rep.3627/1385 Notaio Alessandro Bresciani di Asso con il quale – ve-
dovo - vende a – coniugati in regime di comunione legale
dei beni - immobili siti in BARNI Via Don Biagio Verri snc e precisamente:

.autorimessa al piano terra già distinta al Catasto Terreni con il mapp.517/a/1, denunciata presso UTE con scheda nr.13 del 28.12.91 e censita al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:
mapp.517/1 – PT – C/6 – cl.1 – mq.24

compresa proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato.

AVVERTENZA: Si precisa che l'accesso pedonale e carraio all'autorimessa si ha attraverso la corte in lato est al mapp.517/b (poi mapp.2112), come di cui al seguito.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di trascrizione la vendita risulta essere stata effettuata per e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

Si precisa, relativamente alla consistenza degli immobili di cui sopra, quanto segue:

- mentre l'originario mapp.571/a/1 (ora mapp.517/1) risulta acquistato da , in regime di comunione legale dei beni;
- la restante consistenza al mapp.517/701 (derivante anche dal mapp.517/a/2) risulta in parte, in corrispondenza del mapp.517/1 al primo piano, e in parte insistente sul mapp.529 già di proprietà esclusiva di ;
- infatti, al Catasto Terreni, risulta variazione nr.27 del 9.1.2018, avente per oggetto l'accorpamento del mapp.517 di mq.30 con il mapp.529 di mq.15, nell'unico mapp.517 di mq.45 ente urbano, pertanto di titolarità diversa.
- al Catasto Fabbricati le unità immobiliari risultano accatastate a entrambi i soggetti per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui al Lotto 1 - Edificazione originaria ante 1967

- Ristrutturato con le seguenti autorizzazioni: Lo stesso è autorizzato con:
- Concessione edilizia n. 264/ rilasciata il 26/02/1981
- Concessione edilizia n. 5/81 rilasciata il 28/05/1983- variante alla C.E. 264/1981

Restauro e risanamento conservativo

- Fine lavori presentata in data 03/04/1984 prot. 445 – Abitabilità rilasciata il 21/05/1985

Destinazione urbanistica Lotto 1

Gli immobili oggetto della presente relazione, sono classificati nello strumento urbanistico vigente Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale come segue:

- **Ambito “TS – Tessuto Storico” con riferimento all’art.21 delle Norme Tecniche di attuazione**

**-----BENI IN BARNI (CO) Via Don Biagio Verri b. 20
LOTTO N. 1**

7. Quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di porzione fabbricato residenziale da cielo a terra con accesso da via Don Biagio Verri civ. n. 20 attraverso corte comune

Unità abitativa Composto da:

- piano terra costituito da centrale termica, disimpegno ed autorimessa
- Piano Primo costituito da soggiorno, bagno e camera oltre a balcone. E' inoltre presente una scala interna in legno per accesso al piano secondo sottotetto.
- Piano Secondo costituito da sottotetto agibile e non abitabile avente la medesima superficie del sottostante piano primo,

:

Lotto 1

**Comune di BARNI – Catasto Terreni foglio logico 9 e reale 4
– quota intera di piena proprietà**

Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.3 del 13.11.76, variazione nr.422 del 27.1.2015 e variazione nr.27 del 9.1.2018, al fg.9 (logico) fg.4 (reale) con:

mapp.517 are 00.45 ente urbano con diritto all'andito mapp.530

[che comprende mapp.517 (ex mapp.517/a) e mapp.529]

Comune di BARNI – Catasto Fabbricati foglio 4 – quota intera di piena proprietà

denunciato presso UTE con scheda di nuova costruzione nr.32/1 del 29.5.87 seguita da variazione nr.CO0136879 in data 1.7.2009 (per modifica fg.9 reale del mapp.517 già mapp.517/a/2 di Catasto Terreni) e con scheda di nuova costruzione nr.13 del 28.12.91 seguita da variazione nr.CO0136880 in data 1.7.2010 (per modifica fg.9 reale del mapp.517/1 già mapp.517/a/1 di Catasto Terreni) e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) come segue:

- Abitazione -

Mappale 517 categoria A/4 Cl. 2 vani 3 - rendita €. 142,54 - Superficie catastale totale mq. 61 - (totale escluse aree scoperte mq. 59) Piano Terra e Primo - Via Don Biagio Verri n. 20.

- Autorimessa -

Mappale 517 sub. 1 categoria C/6 Cl. 1 mq 24 - rendita €. 74,37
- Superficie catastale totale mq. 29 - Piano Terra - Via Don Biagio Verri

Intestazione:

L'immobile non corrispondente a quanto rappresentato con la scheda registrata all'Agenzia delle Entrate di Como - Ufficio Territorio Servizi Catastali .

Le difformità riscontrate riguardano:

- P. primo: nel disimpegno tra camera e soggiorno è presente una scala in legno per accesso al sottotetto non rappresentata in planimetria.
- P. secondo/sottotetto: non risulta rappresentato sulla planimetria catastale.

Coerenze da nord in senso orario del lotto 1: mappale 312, mappale 2112, mappale 261, mappale 487

Consistenza dell'immobile LOTTO 1 -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa al p. Terra	Sup. reale lorda	29,00	0,60	17,40
Accessori piano terra P.T.	Sup. reale lorda	24,00	0,40	9,60
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	59,00	1,00	59,00
Balcone piano primo	Sup. reale lorda	6,00	0,35	2,10
Sottotetto	Sup. reale lorda	59,00	0,40	23,60
TOT.				mq. 111,70

Componenti edilizie e costruttive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura., condizioni: buone.

Solai: tipologia: solaio misto laterocementizio, condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola o doppia a battente, materiale: legno, doppio vetro

Protezione: antoni a battente, materiale protezione: legno, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno e, condizioni: sufficienti.

Struttura copertura: materiale: legno, condizioni: buone

Pareti esterne: materiale: muratura di laterizio, rivestimento: intonaco strollato, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres monocottura per unità abitativa, condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: portoncino in legno

Plafoni: materiale: intonacato a civile con imbiancatura, condizioni: discrete,

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: discrete.

Scale: rampa di accesso al piano primo in legno.

Impianti:

Gas: tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, rete di

distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità non verificata

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: normali; conformità: non verificata .

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti; Conformità: non verificata

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: gasolio, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti; Conformità: non verificata.

Allarme: tipologia: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico con relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato tenendo in debito conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura, della collocazione, nonché degli impianti in essi contenuti.

8.2. Fonti di informazioneAgenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Servizi Catastali di Como (ex Catasto).

In detto ufficio sono state visionate e recuperate la mappa catastale relativa al fabbricato oggetto di perizia, nonché la scheda planimetrica e la visura catastale aggiornata delle unità oggetto di procedura, il tutto come da allegati.

Conservatoria dei Registri Immobiliari:

Sono state effettuate ispezioni aggiornate e ricerche in Conservatoria di carico e scarico delle precedenti provenienze agli atti già menzionati in precedenza nella relazione al capitolo titoli di proprietà, ispezioni eseguite dall'ausiliario del giudice "Ememme s.r.l."

Comune di Barni Ufficio Tecnico:

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico nei quali sono stati visionati i Provvedimenti Edilizi con relativi elaborati grafici inerenti l'immobile oggetto di Perizia

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

sono stati verificate: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como - Ufficio Territorio Servizi Catastali - relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del Comune di riferimento, in questo caso Barni, i Bollettini immobiliari ed Agenzie immobiliari della zona di interesse. Ed è stata effettuata una indagine sui motori di ricerca estraendo proposte immobiliari.

8.3. Valutazione corpo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

immobile LOTTO 1 -

Destinazione	superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitaz.+box P.T.-1-2 mq	111,70	€/mq. 760,00	€ 84.892,00
TOT.			€ 84.892,00

- Valore corpo dell'intero lotto:	€ 84.892,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 84.892,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 84.892,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 72.158,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica

€ -3.500,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 69.000,00

Ceremate, 10 Dicembre 2024

Perito Ind Edile MOLTENI Gabriele



Documenti allegati:

- 1.Documentazione stato di fatto
 - 2.2 – Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale
 - 2.1 – Visure catastali
 - 2.2 – Scheda catastale
 - 2.3 – Estratto di mappa
 - 2.4 – Immagine aerea
- 3.Visure ipotecarie
- 4..Documentazione Comunale
 - 4.1 – pratiche edilizia
- 5.Borsini immobiliari

Beni in BARNI (CO) via ai Campi
Lotto 02

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- Quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di appezzamento di terreno inserito in Tessuto Agricolo nel vigente strumento urbanistico, immobili posto in Comune di Barni in via ai Campi dalla quale si accede.



Composto da:

- Terreno incolto pianeggiante di forma regolare con accesso direttamente da via ai Campi
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.2 del 1974 e frazionamento nr.440 del 7.5.90

Detti immobili risultano identificati al Catasto come segue:

Barni – Catasto Terreni foglio logico 9 e reale 4 – quota intera di piena proprietà

Mappale 2023 seminativo Cl 1 mq. 1.004 ,00 - RD. 4,93- RA 3,11

Intestazione:

Coerenze da nord in senso orario: mappale 659, mappale 2001, mappale 2288, mappale 2024

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	semi-centrale, a traffico locale
Servizi della zona:	la via pubblica è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricola, confinante con area residenziale, principali centri limitrofi sono Canzo e Erba.
Collegamenti pubblici (km):	a circa 20 Km da Lecco raggiungibile con la superstrada Milano-Lecco, con innesto a Civate (LC) . Ferrovie Nord raggiungibili presso la Stazione di Canzo a circa Km 5

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, in seguito ed in seguito a verifiche si segnala che il terreno non risulta formalmente locato ma utilizzato senza titolo da oltre vent'anni da _____, fratello di _____. **Si segnala che Curioni Emilio risulta essere un coltivatore diretto.**

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DESUNTI DA RELAZIONE IPO-CATASTALE**ULTRAVENTENNALE REDATTA DALL'AUSILIARIO NOMINATO****"Emmemme s.rl. " ALLEGATA****AGGIORNAMENTO 10/12/2024****4.1. Vincoli ed oneri giuridici da segnalare: AGGIORNAMENTO 10/12/2024**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*4.2.1. Iscrizioni:***ISC.2993/378 (19.3.2015) - IPOTECA GIUDIZIALE**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 27.2.2015 rep.443 del Tribunale di Como a favore di _____ e a carico anche di _____ per _____ di cui _____ di capitale.

Grava anche su quota 1/2 di piena proprietà dei beni di cui alla presente perizia

ISC.9532/1206 (20.6.2024) - IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale emessa in data 19.6.2024 rep.3456/3324 di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE/ROMA e a carico di _____ per _____ di cui _____ di capitale.

Grava anche su quota 1/2 di piena proprietà dei beni di cui alla presente perizia.

4.2.2. *Pignoramenti:* **nessuno**

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

TRA.13922/10750 (23.9.2024) – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Sentenza di apertura della liquidazione controllata emessa in data 10.6.2024 rep.20/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI
e a carico di
Grava anche su beni di cui alla presente perizia

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

- Si segnala la presenza di un tettoia in legno per il ricovero del bestiame di carattere provvisorio che deve essere rimossa

4.3.2. *Conformità catastale:*

- Nulla da segnalare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- a. Attuali proprietari: desunti dalla visura ipocatastale redatta dall'Ausiliario "Emmemmes.r.l." quale ausiliario del Giudice nella presente procedura aggiornata al.....:

In forza di:

TRA.4750/3607 (23.4.92)

Atto in data 4.4.92 rep.61405/17372 Notaio Andrea Fabi di Asso con il quale
regime di comunione legale – vende a _____ e _____
comunione legale dei beni - immobili siti in BARNI e precisamente:

– coniugata in
– coniugati in regime di

.terreno distinto al Catasto Terreni con:
mapp.2023 are 10.04 (ex mapp.660/a)

AVVERTENZA: Si precisa in atto che
terreno di cui sopra.

rinuncia al diritto di prelazione che gli spetta sul

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per di cui da pagarsi mediante nr.7 cambiali delle quali l'ultima scadente al 20.12.92 garantite da ISC.4751/847 del 23.4.92, successivamente né cancellata né rinnovata.

6. PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla da segnalare

Destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto della presente relazione, sono classificati nello strumento urbanistico vigente Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale come segue:

Mappale n. 2023, Fg. n. 904: inserito in TESSUTO AGRICOLO Ambiti Prativi (Art. 21 e successivi delle NTA del PGT), sottoposto a vincolo paesaggistico (fascia di rispetto del Fiume Lambo (emissario) n. 145 - ex art. 142 comma 1 lettera c) D.lgs. 42/2004) sottoposto a vincolo paesaggistico (fascia di rispetto della valle di Camprando n. 158 - ex art. 142 comma 1 lettera c) D.lgs. 42/2004).

Di seguito il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Barni



COMUNE DI BARNI

Provincia di Como

Via Luigi Bricchi n.3
22030 BARNI (Como)

E-mail
tecnico@comune.barni.co.it

Tel. 031.965136
Fax 031.965645

Data 06/11/2024
Prot. n. 4288
Rif. **CDU n. 09/2024**

Marca da Bollo 16,00€
Id. 01230580311611

CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA **n. 09/2024**

IL RESPONSABILE DELL'AREA SUAP, URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

VISTA la richiesta pervenuta in data 16/10/2024, prot. 3983, dal P.I.E. Molteni Gabriele, nato a Cantù (CO) il 09/06/1967 con studio a Cermenate (CO) in Via Ronzoni n. 6;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il vigente P.G.T. approvato con D.C.C. n. 48 del 24/11/2021 e pubblicato sul B.U.R.L. *serie avvisi e concorsi* n. 12 del 23 marzo 2022;

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, che i seguenti mappali del Comune di Barni risultano così urbanisticamente classificati:

- Mappale n. 2023, Fg. n. 904: inserito in TESSUTO AGRICOLO – Ambiti Prativi (Art. 21 e successivi delle NTA del PGT), sottoposto a vincolo paesaggistico (fascia di rispetto del Fiume Lambo (emissario) n. 145 - ex art. 142 comma 1 lettera c) D.lgs. 42/2004) sottoposto a vincolo paesaggistico (fascia di rispetto della valle di Camprando n. 158 - ex art. 142 comma 1 lettera c) D.lgs. 42/2004).

Si rilascia il presente certificato di destinazione urbanistica per gli usi consentiti dalla Legge, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Il Responsabile dell'Area SUAP Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Riccardo Bargna

*Firmato digitalmente ai sensi del Codice
dell'amministrazione digitale D.lgs 82/2005 e s.m.i.*

C.F. e P.IVA 00609670138 - comune.barni@pec.regione.lombardia.it

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
Perito P.I.E. MOLTENI GABRIELE

18 di 22

-----BENI IN BARNI (CO) VIA AI CAMPI -----
LOTTO N. 2

7. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- Quota di piena proprietà in ragione di 1/1 di appezzamento di terreno inserito in Tessuto Agricolo nel vigente strumento urbanistico, immobili posto in Comune di Barni in via ai Campi dalla quale si accede.

Composto da:

- Terreno incolto pianeggiante di forma regolare con accesso direttamente da via ai Campi
- Terreno distinto al Catasto Terreni, in forza di frazionamento nr.2 del 1974 e frazionamento nr.440 del 7.5.90

Detti immobili risultano identificati al Catasto come segue:

Barni – Catasto Terreni foglio logico 9 e reale 4 – quota intera di piena proprietà

Mappale 2023 seminativo CI 1 mq. 1.004 ,00 - RD. 4,93- RA 3,11

Intestazione:

Coerenze da nord in senso orario: mappale 659, mappale 2001, mappale 2288, mappale 2024

Consistenza dell'immobile 2023

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	1.004,00	1,00	1.004,00
			TOT.	mq. 1.004,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il procedimento di stima monoparametrico utilizzato si basa sulla stima del prezzo di mercato degli immobili, ossia sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico ed economico con relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione. Per tale valutazione è stata effettuata una comparazione di mercato tenendo in debito conto delle caratteristiche e dello stato di conservazione, della collocazione.

8.2. Fonti di informazioneAgenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Servizi Catastali di Como (ex Catasto).

In detto ufficio sono state visionate e recuperate la mappa catastale relativa all'immobile oggetto di perizia, nonché la visura catastale aggiornata delle unità oggetto di procedura, il tutto come da allegati.

Conservatoria dei Registri Immobiliari :

Sono state effettuate ispezioni aggiornate e ricerche in Conservatoria di carico e scarico delle precedenti provenienze agli atti già menzionati in precedenza nella relazione al capitolo titoli di proprietà, ispezioni eseguite dall'ausiliario del giudice "Ememme s.r.l." di (Como)

Comune di Barni Ufficio Tecnico:

Sono stati effettuati gli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico nei quali sono stati visionati il P.G.T. con relativi elaborati grafici inerenti l'immobile oggetto di Perizia e richiesto C.D.U.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

sono stati verificate: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Como - Ufficio Territorio Servizi Catastali - relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del Comune di riferimento, in questo caso Barni, i Bollettini immobiliari ed Agenzie immobiliari della zona di interesse. Ed è stata effettuata una indagine sui motori di ricerca estraendo proposte immobiliari.

8.3. Valutazione corpo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente :

Immobile ai mappali 2023

<u>Destinazione</u>	<u>superficie equivalente</u>	<u>Valore unitario</u>	<u>valore complessivo</u>
Terreno Agricolo	mq 1.004,00	€/mq. 10,00	€ 10.040,00
TOT.			€ 10.040,00

- Valore corpo dell'intero lotto:	€ 10.040,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 10.040,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 10.040,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 8.534,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 8.500,00**

Ceremate, 10 Dicembre 2024

Perito Ind Edile MOLTENI Gabriele

Documenti allegati:

- 1.Documentazione stato di fatto
 - 1.1 – Documentazione Fotografica
2. Documentazione catastale
 - 2.1 – Visure catastali
 - 2.3 – Estratto di mappa
 - 2.3– Immagine aerea
- 3.Visure ipotecarie
- 4..Documentazione Comunale
 - 4.1– stralcio p.g.t.
 - 4.2 – Certificato di destinazione urbanistica