
TRIBUNALE DI COMO

Fallimento R.F. 103/2019

ORMAN Stucchi di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Giudice: dott. Marco Mancini

Curatore Fallimentare: dott. Giovanni Casartelli

ELABORATO PERITALE

LOTTO 5

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Giuseppina Marzari
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2506
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
c.f. MRZGPP66T69C933V - P.IVA 02708730136
con studio in Como, via Porta, 10
telefono: 0312073779 - +393475817051
[email: giusy.marzari@gmail.com](mailto:giusy.marzari@gmail.com)
[email: giuseppina.marzari@geopec.it](mailto:giuseppina.marzari@geopec.it)*

Beni in Albiolo – via Monte Rosa 8
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di area urbana ubicata al piano terreno e primo sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) di n. 2 posti auto scoperti oltre a quota proporzionale di area esterna comune

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nato a Como il 11/03/1966 c.f. XXXXXXXXXXXX **foglio 1, mappale 91 sub. 702**, categoria F1 – area urbana di mq. 25

Coerenze partendo da nord in senso orario:

altra u.i. sub. 703, su tre lati area comune sub. 701

Quota proporzionale per 39,557 millesimi di area di pertinenza, sulla quale viene esercitato anche il passaggio consolidato per l'accesso a tutte le unità immobiliari identificate alla particella al mappale 1770. L'area di pertinenza con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463

quota di 1/2 : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene staggito, consistente in un'area urbana stralciata dall'area comune del mappale 91 di pertinenza dell'edificio principale al mappale 1770. in comune amministrativo di Albiolo al civico 8 della pubblica Monte Rosa.

La zona è di prevalente destinazione residenziale a ridosso del centro storico del paese e del centro sportivo comunale.

L'accesso all'area avviene attraverso un cancello pedonale e carraio che dalla via Monte Rosa consente l'ingresso al cortile e giardino di pertinenza. L'accesso è possibile anche da cancello carraio sull'area al mappale 3844 .

L'ampia area di pertinenza comune è annessa all'edificio, inserita urbanisticamente in zona R2 – Ambito residenziale consolidato – art. 38 delle Norme di Attuazione del PGT del comune di Albiolo, ma priva di capacità edificatoria residua.

L'unità è composta da un'area della superficie di 25 mq. che potrà essere trasformata in due posti auto di proprietà con accesso dal cortile comune identificato al mappale 91 sub. 701 – bene

comune non censibile, con servitù di accesso consolidato a tutte le unità immobiliari della particella al mappale 1770.

Attualmente il cortile comune possiede in parte pavimentazione in ghiaia, mentre l'area individuata, attualmente è un'area a prato che va trasformata in area a parcheggio con le necessarie opere edilizie precedute dal necessario titolo abilitativo.

Tale condizione è però da condividere tra tutti i proprietari delle rispettive aree urbane identificate ai sub. 702,703,704,705 e 706.

I costi per la realizzazione dei rispettivi posti auto, con operazioni di livellamento, riempimento con materiale idoneo, posa di cordoli e finitura in ghiaietto come il resto del cortile, compreso realizzazione di viale di accesso, pratiche edilizie necessarie e successivo accatastamento dei posti auto, si può ipotizzare un costo di € 1.600/posto auto.

Per il lotto in questione i costi di realizzazione dei posti auto, che saranno decurtati dal valore finale, sarà pertanto pari a € 3.200,00

Caratteristiche zona: semicentrale (normale) a traffico scarso con parcheggio scarso.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), centro commerciale (buono) cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (ottimo), supermercato (buono), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (sufficiente).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona residenziale

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (30), autobus (1), autostrada (15), ferrovia (15), superstrada (15).

3. STATO DI POSSESSO:

L'unità è libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: aggiornamento al 07/10/2020

Vedasi relazione della rag. Maria Laura Mascetti – Visurista

5. 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

1. Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore Banca Intesa SPA - Torino, contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a firma dott. Nicola

Begalli con sede in Como in data 20/12/2007 ai nn. rep. 160519/26270 iscritta a
Como in data 20.12.2007 ai nn. 45013/9710

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 300.000,00

2. Iscrizione giudiziaria derivante da ipoteca giudiziale – atto giudiziario del Tribunale di
Como rep. 21 del 17/01/2019 a favore di Ostinelli Mauro, contro XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX iscritta a Como in data 08.05.2019 ai nn. 12145/1929
importo ipoteca: € 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

//

4.2.3. Altre trascrizioni:

1. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta il 20.2.2020 ai NN. 4288/2942 atto
giudiziario Tribunale Como rep. 103/2019 del 18.12.2019, a favore MASSA DEI
CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' ORMAN STUCCHI DI XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX IN PERSONA DELL'OMONIMO TITOLARE ed a carico di XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
2. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritta il 2.4.2015 ai NN.
7193/4777 atto Notaio Olga Ferrario di Como rep. 127892/6213 del 17.3.2015, tramite il
quale XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. Luino 25.6.1964 (quale proprietario dei
mappali 3843, 3845 di Albiolo), XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX . Luino 25.6.1964 e
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. Como 11.3.1966 (quali proprietari del mappale 3844
di Albiolo), a titolo di corrispondente perpetua servitù, hanno concesso a
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. Como 8.4.1951 il diritto di realizzare il fabbricato di
civile abitazione sul mappale 3841 di Albiolo, in deroga alla distanza dai confini della
proprietà dei concedenti, inferiore al minimo prescritto dalle N.T.A. vigenti, purché
venga comunque rispettata la distanza minima tra gli edifici prevista delle suddette
N.T.A. del P.G.T. vigente.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

nessuna difformità.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

non conosciute

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

scadute al momento della perizia:	non pertinenti
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pertinenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 proprietario dal 15/01/2013 ad oggi a seguito di successione di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 15/01/2013 con accettazione tacita dell'eredità del padre XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX , riferita agli immobili posti in ALBIOLO venduti con le formalità trascritte il 19.6.2014 ai NN. 12938/9107 e 12939/9108, identificati ai terreni con i mappali 3842, 3843, 3845, 3841 e quota 1/2 del mappale 3844. trascritto a Como in data 10/01/2007 nn. 920/582;

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 proprietario dal 28/02/1958 al 15/01/2013 a seguito di successione di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 28/02/1958 presentata a Como il 11.1.1964 n. 73 vol. 38 e trascritta il 21.9.1964 ai NN. 9737/8807

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato edificato in epoca antecedente il 1945 (epoca in cui il sedime compare nelle foto storiche della Confederazione Elvetica reperite dal sito <https://map.geo.admin.ch/>)
Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albiolo sono state reperite alle seguenti pratiche edilizie:

P.E. 212/66 – Licenza Edilizia presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per ampliamento e sopralzo costruzione esistente da destinarsi ad abitazione – rilasciata dal comune di Albiolo in data 08/10/1966; Per l'intervento in questione è stato rilasciato Permesso di abitabilità in data 14/07/1967.

P.E. 26-27-28/1987 – Autorizzazioni Edilizie diversi interventi di adeguamento tecnologico impianto di riscaldamento

P.E. 1430/1991 – Concessione Edilizia presentata dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX per sistemazione vano al piano terreno – rilasciata dal comune di Albiolo in data 18/07/1991

Descrizione porzione di edificio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota complessiva di 1000/1000 di area urbana ubicata al piano terreno e primo sita in Comune Amministrativo di Albiolo – via Monte Rosa n. 8 con futura destinazione (oggetto di trasformazione a carico degli aggiudicatari) di n. 2 posti auto scoperti oltre a quota proporzionale di area esterna comune

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Como il 11/03/1966 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

foglio 1, mappale 91 sub. 702, categoria F1 – area urbana di mq. 25

Coerenze partendo da nord in senso orario:

altra u.i. sub. 703, su tre lati area comune sub. 701

Quota proporzionale per 39,557 millesimi di area di pertinenza, sulla quale viene esercitato anche il passaggio consolidato per l'accesso a tutte le unità immobiliari identificate alla particella al mappale 1770. L'area di pertinenza con destinazione cortile e giardino è identificata alle seguenti particelle:

Catasto Terreni:

foglio 1 – mapp. 91 – ente urbano di mq. 1463

quota di ½ : foglio 1 – mapp. 3844 – sem. arb. 2 – mq. 78 - RD 0,32 € RA 0,28 €

Catasto Fabbricati:

foglio 1 – mapp. - 91 sub. 701 – Bene Comune Non Censibile

Consistenza del bene oggetto di stima:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
posti auto scoperti	S.E.L.	25,00	0,60	15,00

Descrizione caratteristiche :

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e muratura, condizioni: buone

Copertura (struttura): tipologia: a falde, materiale: legno condizioni sufficienti

Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tetto in legno a falde , condizioni: buone

Pareti esterne (componente edilizia): rivestimento: intonaco tinteggiato; condizioni: ottime

Gas (impianto): assente

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone

Telefonico (impianto): assente

Termico (impianto): assente: presenza di camino e forno a legna

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: legno

Pavim. interna (componente edilizia): tipologia: materiale: in parte – marmette di cemento: da ristrutturare

Plafoni (componente edilizia): materiale: controsoffitti in intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore di mercato è stato utilizzato il valore delle unità dell'edificio – ottenute con l'applicazione del metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), procedimento di stima pluri-parametrica che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (gli immobili vengono definiti simili quanto appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche. I dati di comparazione sono desunti da una ricerca di compravendite attraverso l'Agenzia delle Entrate di beni simili.

Stabilito il valore a mq. dell'unità residenziale, la stessa viene poi rapportata ad un coefficiente di utilizzo pari al 60% e moltiplicato per la superficie commerciale.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Albiolo , Borsino Immobiliare di Como

8.3. Rapporto di valutazione

Valore a mq. desunto dalla valutazione del sub. 712:

€ 1364,07x0,60 = € 818,44 x mq. 25 = € 20.461,00 arrotondato in **€ 20.500,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale Lorda	Valore diritto e quota
A	posti auti scoperti	15,00	€ 20.500,00

- Valore corpo:	€ 20.500,00
- Valore complessivo intero:	€ 20.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 20.500,00

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

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

Per determinare il valore a base d'asta, atteso che la condizione di vendita forzata non può ricondursi a quella che potrebbe avvenire nel regime di libero mercato pertanto, a garanzia dell'acquirente, atteso che l'immobile è acquistato nello stato di fatto nel quale giace, il valore di mercato è decurtato del 10%, pertanto:

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€	2.050,00
Riduzione del 00% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore		Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:		Nessuna
Costi per realizzazione posti auto	€	3.200,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna

8.5. Valore a base d'asta del lotto

Valore di vendita forzata dell'immobile : € 15.250,00

Como, 4 marzo 2022

L'esperto
geom. Giuseppina Marzari

