
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Fallimento
TULLIO ABBATE GROUP SRL - (in Continuità)

Sede legale: Tremezzina - Via del Riale , 3

N. Gen. Rep. **000062/20**

Giudice Delegato Dr. Marco MANCINI
Curatore dott.ssa Federica VOLONTERIO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Molteni
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1298a
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 711
C.F. MLTMRC52B26F6880- P.Iva 01687890135

con studio in Inverigo (Como) via pollack 1
telefono: 031606888
cellulare: 3471786079
fax: 031606888
email: molteni52@gmail.com

**Beni in Schignano (Como) Via Felice Cavallotti , snc
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Schignano (Como) Via Felice Cavallotti , snc.

Trattasi di Immobile adibito ad uso artigianale posto al Piano Terra - con annesse tettoia ed aree di pertinenza - l'Edificio si trova sul perimetro della zona industriale nelle vicinanze della strada Provinciale n.15 - l'area circostante , è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva . le facciate del Capannone sono rivestite in intonaco e vetrate in ferro .

La superficie complessiva del Fabbricato con annessa la tettoia è pari a mq. 1606.00 .

N.B. - relativamente alla definizione della superficie di area pertinenziale , come da scheda catastale attuale , la stessa dovrà essere determinata con Rilievo Plani-Altmetrico e nuovo accatastamento a carico dell'Aggiudicatario . posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1606**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 5 mappale 8333 subalterno 704, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: €12.350,61.

Coerenze: a Nord strada interna al Map.8333 di accesso all'Immobile Sub. 704 - a Est Strada Comunale Via Cavallotti - a Sud Via del lavoro - a Ovest strada interna al Map.8333 di accesso al Sub.702 -

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati la ditta è perfettamente allineata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuola materna (buono), scuola elementare (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	miste agricole/artigianali i principali centri limitrofi sono Cerano Intelvi - Argegno - Centro Valle Intelvi - Carate Urio - Moltrasio -.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società SHIPSHAPE SRL con CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA in forza di un contratto di affitto del tipo mesi 12 (senza possibilità di rinnovo) per l'importo di 120000 stipulato in data 10/06/2021 con scadenza in 09/06/2022. registrato a Como in data 18/06/2021 ai nn. 14696 - serie T

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento - **TRA.2827/2104 (4.2.2021) - FALLIMENTO**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 23.11.2020 rep.62 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA TULLIO ABBATE GROUP SRL e a carico della società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

TRA.1833/1759 (22.1.73)

Atto in data 16.12.72 rep.32353/6540 Notaio Fernando Bellini di Como con il quale - in primo luogo - Peduzzi Aquinaldo John (11.11.1902) vende ad Abbate Tullio (14.7.44) immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.609 are 04.30
mapp.610 are 07.60
mapp.611 are 02.40
mapp.8332 are 01.60
mapp.8333 are 20.60

AVVERTENZA 1: Si precisa che in atto non viene indicato se i terreni sono gravati da diritto di livello a favore del Comune di Schignano, come da voltura catastale dello stesso atto

AVVERTENZA 2: Si precisa inoltre in atto che il venditore risulta nel possesso pacifico e indisturbato da oltre il ventennio, come da domanda effettuata presso la Pretura di Menaggio in data 17.10.72, in lavorazione, e come da atto di notorietà nr.394 in data 18.9.72 presso il Comune di Schignano allegato alla voltura dell'atto.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.140.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA 3: Si precisa che successivamente all'atto in data 16.12.72 di cui sopra, in forza di ricorso del 19.12.73 presentato da Peduzzi Aquinaldo Giovanni (13.11.1902) presso la Pretura di Menaggio e con decreto esecutivo in data 7.1.74 del provvedimento in data 16.4.73 trascritto in data 24.1.74 ai nn.1561/1274, lo stesso Peduzzi Aquinaldo Giovanni (13.11.1902) viene dichiarato unico proprietario anche dei mapp.609, mapp.610, mapp.611, mapp.8332 e mapp.8333.

AVVERTENZA 4: Si precisa inoltre che risulta decreto emesso dalla Prefettura di Como in data 25.1.25 nr.6649 trascritto in data 25.3.25 ai nn.2014/1879 portante esproprio a favore del Comune di Schignano anche a carico di Peduzzi Aquinaldo fu Lorenzo relativamente anche alla superficie di mq.392,46 del mapp.611.

TRA.4719/4235 (5.6.75)

Atto in data 13.4.75 rep.8047 Notaio Achille Cornelio di San Fedele Intelvi con il quale Ceresa Giovanna (9.8.1904) vende ad Abbate Tullio (14.7.44) immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.616 are 15.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.1356/1187 (10.2.76)

Atto in data 14.1.76 rep.9381 Notaio Achille Cornelio di San Fedele Intelvi con il quale Ceresa Caterina (17.12.30) e Ceresa Antonio (12.3.27) vendono ad Abbate Tullio (14.7.44) - celibe - immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.1683 are 07.10

mapp.1719 are 08.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

TRA.1481/1298 (13.2.76)

Atto in data 18.9.75 rep.8648, in data 4.10.75 rep.8765 e in data 14.1.76 rep.9382 Notaio Achille Cornelio di San Fedele Intelvi con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

Bianchi Lucrezia (28.6.1909) e Peduzzi Mario (12.5.21) vendono ad Abbate Tullio (14.7.44) - celibe - immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1706 are 07.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.150.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

- in secondo luogo -

Peduzzi Sante (5.4.46), Peduzzi Antonio (13.7.42) e Bianchi Lucrezia (28.6.1909) vendono ad Abbate Tullio (14.7.44) - celibe - immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.622 are 02.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.50.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

TRA.17616/13849 (11.12.84)

Decreto di usucapione emesso in data 3.4.84 reso esecutivo in data 19.10.84 della Pretura di Menaggio a carico di Peduzzi Anna (26.7.21), Beretta Caterina (29.10.1901), Peduzzi Teodolinda fu Natale, Peduzzi Margherita (9.7.1871), Peduzzi Mario (9.2.1891), Peduzzi Francesco (8.8.27), Peduzzi Domenico (10.1.31) e Peduzzi Renato (29.12.39) e a favore di Abbate Tullio (14.7.44) relativamente a quota intera di piena proprietà anche di immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.618
mapp.619
mapp.620
mapp.1684
mapp.1707

TRA.31798/20487 (6.9.2005)

Decreto di trasferimento R.G.E.11/94 + 435/94 emesso in data 8.6.2005 rep.526 del Tribunale di Como a favore della società San Pietro Sovera srl/Como e a carico di Abbate Tullio (14.7.44) relativamente a quota intera di piena proprietà di immobili siti in SCHIGNANO Via Provinciale snc e precisamente:

.complesso artigianale composto da un capannone, corpo di fabbricato ad uso servizi e uffici e secondo capannone in corso di costruzione; il tutto distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.609 are 04.30
mapp.610 are 07.60
mapp.611 are 02.40

mapp.616 are 15.00
mapp.618 are 12.60
mapp.619 are 06.90
mapp.620 are 07.30
mapp.622 are 02.60
mapp.1683 are 07.10
mapp.1684 are 06.50
mapp.1706 are 07.60
mapp.1707 are 07.20
mapp.1719 are 08.20
mapp.8332 are 01.60
mapp.8333 are 18.30

e denunciato presso UTE con scheda nr.23 del 1982

OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di trasferimento risultano inoltre ordinate di cancellazione relativamente agli immobili trasferiti le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISC.12579/1292 del 13.09.83
ISC. 872/ 114 del 12.01.90
ISC. 2623/ 327 del 21.01.92
ISC. 4706/ 746 del 21.02.92
ISC.15565/2741 del 14.08.93
ISC.16638/2955 del 28.09.93
TRA. 1652/1220 del 29.01.94
ISC. 3180/ 585 del 23.02.94
ISC. 6425/1196 del 15.04.94
ISC.22626/4314 del 27.12.94
TRA. 867/ 635 del 13.01.95

successivamente non risultanti svincolate dagli immobili trasferiti né risultanti rinnovate, tranne ISC.15565/2741 del 14.08.93 che risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 4.2.2008 ai nn.3648/688.

TRA.29229/20275 (25.10.2019)

Atto in data 10.10.2019 rep.58335/27938 Notaio Christian Nessi di Como con il quale - in primo luogo - la società San Pietro Sovera srl/Como vende alla società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina anche immobili siti in SCHIGNANO Via Rimembranze nr.2 edificati sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.8333 di mq.11520 e precisamente:

.porzione di fabbricato ad uso artigianale al piano terra con annesse tettoia ed area di pertinenza; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0089162 in data 7.10.2019 e censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.8333/704 - PT - D/7

oltre alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato composto dai mapp.8333/703 e mapp.8333/704.

AVVERTENZA: Si precisa in atto che vengono costituite a favore e carico di tutte le unità immobiliari di cui si compone il complesso immobiliare, tutte le servitù per impianti tecnologici esistenti, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art.1062 c.c.

La società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina e la società Shipshape srl/Como (acquirente in secondo luogo dell'immobile al mapp.8333/703) si concedono reciprocamente, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di prelazione in caso di vendita a terzi degli immobili acquistati.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €420.558,37 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.41836/8619 in data 23.11.2005 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 18.10.2019 ai nn.28443/4090.

AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità:

TRA.29231/20277 (25.10.2019) - SERVITU

Atto in data 10.10.2019 rep.58335/27938 Notaio Christian Nessi di Como con il quale - in terzo luogo - la società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina proprietaria degli immobili ai mapp.8333/702 e mapp.8333/704 costituisce a titolo gratuito a favore dell'immobile al mapp.8333/703 di proprietà della società Shipshape srl/Como, servitù perpetua di passo pedonale e carroia nel piazzale esterno e nel disimpegno interno al fine di consentire l'accesso allo stesso mapp.8333/703, dalla Via Rimembranze, in quanto altrimenti intercluso.

La porzione del fondo servente, a parte dei mapp.8333/702 e mapp.8333/704, risulta contraddistinta in colore beige nella planimetria allegata all'atto.

Viene inoltre costituita servitù di transito solo pedonale a carico di parte del mapp.8333/703 per consentire l'accesso, dalla Via Del Lavoro, alla soletta di copertura della parte del mapp.8333/704 adibita a falegnameria e ripostigli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 727/92 per lavori di Costruzione Immobile Industriale Concessione Edilizia

P.E. n. 3/74 Licenza Edilizia rilasciata in data 02/03/1974

P.E. n. 97/78 Concessione Edilizia rilasciata in data 21/03/1978

P.E. n. 113/78 Concessione Edilizia rilasciata in data 29/04/1978

P.E. n. 140/79 VARIANTE SUCCESSIVA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.113/78 rilasciata in data 13/01/1979

P.E. n. 185/79 Concessione Edilizia rilasciata in data 13/08/1979

P.E. n. 596/87 Concessione Edilizia rilasciata in data 16/05/1987

P.E. n. 682/89 Concessione Edilizia rilasciata in data 21/01/1989

P.E. n. 88/89 per lavori di per opere di sistemazione strada di acceso Autorizzazione rilasciata in data 21/01/1989

P.E. n. 89/89 per lavori di Costruzione di muro di sostegno Autorizzazione rilasciata in data 21/01/1989

Descrizione **capannone artigianale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Schignano (Como) Via Felice Cavallotti , snc.

Trattasi di Immobile adibito ad uso artigianale posto al Piano Terra - con annesse tettoia ed aree di pertinenza - l'Edificio si trova sul perimetro della zona industriale nelle vicinanze della strada Provinciale n.15 - l'area circostante , è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva . le facciate del Capannone sono rivestite in intonaco e vetrate in ferro .

La superficie complessiva del Fabbricato con annessa la tettoia è pari a mq. 1606.00 .

N.B. - relativamente alla definizione della superficie di area pertinenziale , come da scheda catastale attuale , la stessa dovrà essere determinata con Rilievo Plani-Altmetrico e nuovo accatastamento a carico dell'Aggiudicatario . posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1606**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 5 mappale 8333 subalterno 704, categoria D/7, posto al piano T, - rendita: €12.350,61.

Coerenze: a Nord strada interna al Map.8333 di accesso all'Immobile Sub. 704 - a Est Strada Comunale Via Cavallotti - a Sud Via del lavoro - a Ovest strada interna al Map.8333 di accesso al Sub.702 -

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati la ditta è perfettamente allineata.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa all'interno del Capannone si sviluppano varie altezze da (da m.3.00 - 5.00 - 12.00).

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: l'immobile è identificato nella zona T.P.C. - TESSUTO RODUTTIVO CONSOLIDATO -

Norme tecniche ed indici: Art.17.4 - N.T.A. del Piano delle Regole -

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone Artigianale	Sup. reale lorda	1.606,00	1,00	1.606,00
	Sup. reale lorda	1.606,00		1.606,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: dott.ssa Federica VOLONTERIO
Perito: Ing. Marco Molteni

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare ; nello specifico , si sono utilizzati due metodi molto incisivi e specifici , ovvero , la **Stima Sintetica Comparativa Parametrica Semplificata** , dove il Valore unitario applicato , tiene conto :

· delle finiture dell'Immobile - della vetustà dell'Immobile - del tipo di impianti attualmente esistenti - di alcuni interventi di manutenzione alla pavimentazione e strutture verticali .

e di ulteriori e ben più specifici Criteri di Valutazione .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** . Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando un'altra variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m_1 x_1 + m_2 x_2 + m_3 x_3 + m_4 x_4 + \dots \dots m_n x_n + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali D'intorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinsecchi**) .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Schignano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Schignano e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2021) - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2020) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2021) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2021) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -* .

8.3. Valutazione corpi

A. capannone artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone Artigianale	1.606,00	€216,00	€346.896,00
- Valore corpo:			€346.896,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€346.896,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€346.896,00

Giudice Dr. Marco MANCINI
Curatore/Custode: dott.ssa Federica VOLONTERIO
Perito: Ing. Marco Molteni

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone artigianale	1606	€346.896,00	€346.896,00

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:

€52.034,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€294.861,60

Relazione lotto 001 creata in data 23/11/2021
Codice documento: F038-20-000062-001

Beni in Schignano (Como) Via Felice Cavallotti , snc
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannone ad Uso Rimessaggio e Deposito sito in Schignano (Como) Via Felice Cavallotti , snc.

Trattasi di Capannone adibito a Rimessaggio delle barche prodotte e/o in riparazione nonchè in generale Deposito - le superfici esterne del Capannone sono rivestite in calcestruzzo senza vetrate - l'accesso all'Immobile avviene dalla strada interna al Mappale e attraverso il piazzale esterno - l'Immobile è privo di finiture con una pavimentazione in battuta di cemento , senza finestre , senza porte , senza i servizi igienici ne impianto di riscaldamento . - è esistente l'impianto elettrico - all'interno del Capannone è installato un carro-ponte per la movimentazione delle barche -

La superficie complessiva del Fabbricato con annessa la tettoia è pari a mq. 1024.00

N.B. - relativamente alla definizione della superficie di area pertinenziale , come da scheda catastale attuale , la stessa dovrà essere determinata con Rilievo Plani-Altmetrico e nuovo accatastamento a carico dell'Aggiudicatario .

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **1024**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 5 mappale 8333 subalterno 702, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: €6.025,00.

Coerenze: a Nord area di pertinenza - a Est area di pertinenza - a Sud area di pertinenza - a Ovest area di pertinenza -

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati la ditta NON è perfettamente allineata relativamente ai mapp.546 e mapp.1360 di Catasto Terreni in quanto ancora intestati a Tullio Abbate Group srl/Mezzegra, solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento.

- A.1. Terreni annessi:**
- terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 617 qualità Prato, classe 2, superficie catastale are 01 - ca30, - reddito agrario: €0,47, - reddito domenicale: €0,40.
Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.5675 - a Sud Part.545 - a Ovest Part.544
- terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 5675 qualità Cast. Frutto, classe U, - reddito agrario: € 0,07, - reddito domenicale: €0,25.
Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.546 - a Sud Part.545 - a Ovest Part.544
- terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 546 qualità Prato, classe 2, - reddito agrario: € 0,51, - reddito domenicale: €0,43.
Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.1280 - a Sud Part.8197 - a Ovest Part.5675 - 545 -
- terreni: intestata a esecutata foglio 9 mappale 1360 qualità Seminativo, classe 2, - reddito agrario: € 0,46, - reddito domenicale: €0,93.
Coerenze: a Nord Part.5664- a Est Part.1386 - a Sud Part.8199 - a Ovest Part.546
- terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1386 qualità Seminativo, classe 2, - reddito agrario: € 0,17, - reddito domenicale: €0,34.
Coerenze: a Nord Part.7204 - a Est Part.1403 - a Sud Part.8199 - a Ovest Part.1260
- terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 5664 qualità Pascolo, classe U, - reddito agrario: € 0,03, - reddito domenicale: €0,07.
Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.7204 - a Sud Part.1336 - a Ovest Part.1360
- Note: - a Est
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: scuola materna (buono), scuola elementare (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/artigianali i principali centri limitrofi sono Cerano Intelvi - Argegno - Centro Valle Intelvi - Carate Urio - Moltrasio -.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società SHIPSHAPE SRL con CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA in forza di un contratto di affitto del tipo mesi 12 (senza possibilità di rinnovo) per l'importo di 120000 stipulato in data 10/06/2021 con scadenza in 09/06/2022. registrato a Como in data 18/06/2021 ai nn. 14696 - serie T

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:*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento - **TRA.2827/2104 (4.2.2021) - FALLIMENTO**

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 23.11.2020 rep.62 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL

FALLIMENTO DELLA SOCIETA TULLIO ABBATE GROUP SRL e a carico della società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina.

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: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

PROVENIENZA MAPP.546 - MAPP.1360

TRA.8494/7579 (1.10.63)

Atto in data 26.8.63 rep.18414/2572 Notaio Fernando Bellini di Como con il quale - in secondo luogo - Peduzzi Luigi (9.11.28) e Peduzzi Ermenegilda (1.4.33) vendono a Battaglia Giovanni Battista (8.9.39) anche immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.1360 are 03.00

mapp.546 are 01.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.100.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.12418/8979 (18.6.91)

Successione di Battaglia Giovanni Battista (8.9.39,m.18.5.88) denunciata in data 23.5.91 nr.1378 vol.1988 U.R. di Como devoluta legge a favore di Porta Daniela (26.4.47) per quota 1/3 di piena proprietà e di Battaglia Cristina (8.5.65), Battaglia Gianenrico (2.5.66) e Battaglia Marta (24.7.68) per quota 2/3 complessiva di piena proprietà.

Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.546 are 01.40

mapp.1360 are 03.00

TRA.3730/2278 (5.2.2008)

Atto in data 29.1.2008 rep.32229/15474 Notaio Stefano Giuriani di Como portante accettazione tacita di eredità in morte di Battaglia Giovanni Battista (8.9.39,m.18.5.88) a favore di Porta Daniela (26.4.47), Battaglia Cristina (8.5.65), Battaglia Gianenrico (2.5.66) e Battaglia Marta (24.7.68), relativamente anche a quota intera di piena proprietà di immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.546 are 01.40

mapp.1360 are 03.00

TRA.3731/2279 (5.2.2008)

Atto in data 29.1.2008 rep.32229/15474 Notaio Stefano Giuriani di Como con il quale Porta Daniela (26.4.47) - vedova - Battaglia Cristina (8.5.65) - libera di stato - Battaglia Gianenrico o Gian Enrico (2.5.66) e Battaglia Marta (24.7.68) - come bene personale - vendono alla società Tullio Abbate Group srl/Mezzegra immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni **soggetti a vincolo idreologico e ambientale ai sensi L.431/85 art.1 lett.c**, distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.546 are 01.40

mapp.1360 are 03.00

AVVERTENZA: Si precisa in atto che risulta ricorso ex art.23 L.1.12.70 nr.898 e successive modifiche e provvedimento ex art.2653 c.c. trascritto in data 7.9.87 ai nn.14395/10712, che risulta interrotto per decesso di Battaglia Giovanni Battista (8.9.39,m.18.5.88)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €22.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta atto di trasferimento sede della società Tullio Abbate Group srl da Mezzegra a Tremezzina.

PROVENIENZA RESTANTI IMMOBILI

TRA.1833/1759 (22.1.73)

Atto in data 16.12.72 rep.32353/6540 Notaio Fernando Bellini di Como con il quale - in primo luogo - Peduzzi Aguinaldo John (11.11.1902) vende ad Abbate Tullio (14.7.44) immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.609 are 04.30
mapp.610 are 07.60
mapp.611 are 02.40
mapp.8332 are 01.60
mapp.8333 are 20.60

AVVERTENZA 1: Si precisa che in atto non viene precisato se che i terreni sono gravati da diritto di livello a favore del Comune di Schignano, come da voltura catastale dello stesso atto.

AVVERTENZA 2: Si precisa inoltre in atto che il venditore risulta nel possesso pacifico e indisturbato da oltre il ventennio, come da domanda effettuata presso la Pretura di Menaggio in data 17.10.72, in lavorazione, e come da atto di notorietà nr.394 in data 18.9.72 presso il Comune di Schignano allegato alla voltura dell'atto.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.140.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA 3: Si precisa che successivamente all'atto in data 16.12.72 di cui sopra, in forza di ricorso del 19.12.73 presentato da Peduzzi Aquinaldo Giovanni (13.11.1902) presso la Pretura di Menaggio e con decreto esecutivo in data 7.1.74 del provvedimento in data 16.4.73 trascritto in data 24.1.74 ai nn.1561/1274, lo stesso Peduzzi Aquinaldo Giovanni (13.11.1902) viene dichiarato unico proprietario anche dei mapp.609, mapp.610, mapp.611, mapp.8332 e mapp.8333.

AVVERTENZA 4: Si precisa inoltre che risulta decreto emesso dalla Prefettura di Como in data 25.1.25 nr.6649 trascritto in data 25.3.25 ai nn.2014/1879 portante esproprio a favore del Comune di Schignano anche a carico di Peduzzi Aquinaldo fu Lorenzo relativamente anche alla superficie di mq.392,46 del mapp.611.

TRA.4719/4235 (5.6.75)

Atto in data 13.4.75 rep.8047 Notaio Achille Cornelio di San Fedele Intelvi con il quale Ceresa Giovanna (9.8.1904) vende a Abbate Tullio (14.7.44) immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.616 are 15.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.1356/1187 (10.2.76)

Atto in data 14.1.76 rep.9381 Notaio Achille Cornelio di San Fedele Intelvi con il quale Ceresa Caterina (17.12.30) e Ceresa Antonio (12.3.27) vendono a Abbate Tullio (14.7.44) - celibe - immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.1683 are 07.10

mapp.1719 are 08.20

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.300.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.1481/1298 (13.2.76)

Atto in data 18.9.75 rep.8648, in data 4.10.75 rep.8765 e in data 14.1.76 rep.9382 Notaio Achille Cornelio di San Fedele Intelvi con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

Bianchi Lucrezia (28.6.1909) e Peduzzi Mario (12.5.21) vendono a Abbate Tullio (14.7.44) - celibe - immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.1706 are 07.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.150.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

- in secondo luogo -

Peduzzi Sante (5.4.46), Peduzzi Antonio (13.7.42) e Bianchi Lucrezia (28.6.1909) vendono a Abbate Tullio (14.7.44) - celibe - immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni con:

mapp.622 are 02.60

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.50.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.17616/13849 (11.12.84)

Decreto di usucapione emesso in data 3.4.84 reso esecutivo in data 19.10.84 della Pretura di Menaggio a carico di Peduzzi Anna (26.7.21), Beretta Caterina (29.10.1901), Peduzzi Teodolinda fu Natale, Peduzzi Margherita (9.7.1871), Peduzzi Mario (9.2.1891), Peduzzi Francesco (8.8.27), Peduzzi Domenico (10.1.31) e Peduzzi Renato (29.12.39) e a favore di Abbate Tullio (14.7.44) relativamente a quota intera di piena proprietà di immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.617
mapp.5675
mapp.618
mapp.619
mapp.620
mapp.1684
mapp.1707

TRA.6758/4915 (24.4.87)

Atto in data 1.4.87 rep.31455 Notaio Achille Cornelio di Como con il quale Elia Rina (7.11.1919) - vedova - e Peduzzi Giuseppina (1.8.49) - bene personale - vendono ad Abbate Tullio (14.7.44) - celibe - immobili siti in SCHIGNANO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.1386 are 01.10
mapp.5664 are 00.70

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.600.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievoli.

TRA.31798/20487 (6.9.2005)

Decreto di trasferimento r.g.e. 11/94 + 435/94 emesso in data 8.6.2005 rep.526 del Tribunale di Como a favore della società San Pietro Sovera srl/Como e a carico di Abbate Tullio (14.7.44) relativamente a quota intera di piena proprietà di immobili siti in SCHIGNANO Via Provinciale snc e precisamente:

.complesso artigianale composto da un capannone, corpo di fabbricato ad uso servizi e uffici e secondo capannone in corso di costruzione; il tutto distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.609 are 04.30

mapp.610 are 07.60

mapp.611 are 02.40

mapp.616 are 15.00

mapp.617 are 01.30

mapp.618 are 12.60

mapp.619 are 06.90

mapp.620 are 07.30

mapp.622 are 02.60

mapp.1386 are 01.10

mapp.1683 are 07.10

mapp.1684 are 06.50

mapp.1706 are 07.60

mapp.1707 are 07.20

mapp.1719 are 08.20

mapp.5664 are 00.70

mapp.5675 are 01.60

mapp.8332 are 01.60

mapp.8333 are 18.30

e denunciato presso UTE con scheda nr.23 del 1982

OSSERVAZIONI: Si precisa che in forza del decreto di trasferimento risultano inoltre ordinate di cancellazione relativamente agli immobili trasferiti le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISC.12579/1292 del 13.09.83

ISC. 872/ 114 del 12.01.90

ISC. 2623/ 327 del 21.01.92

ISC. 4706/ 746 del 21.02.92

ISC.15565/2741 del 14.08.93

ISC.16638/2955 del 28.09.93

TRA. 1652/1220 del 29.01.94

ISC. 3180/ 585 del 23.02.94

ISC. 6425/1196 del 15.04.94

ISC.22626/4314 del 27.12.94

TRA. 867/ 635 del 13.01.95

successivamente non risultanti svincolate dagli immobili trasferiti né risultanti rinnovate, tranne ISC.15565/2741 del 14.08.93 che risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 4.2.2008 ai nn.3648/688.

TRA.29229/20275 (25.10.2019)

Atto in data 10.10.2019 rep.58335/27938 Notaio Christian Nessi di Como con il quale - in primo luogo - la società San Pietro Sovera srl/Como vende alla società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina anche immobili siti in SCHIGNANO Via Rimembranze nr.2 edificati sul terreno distinto al Catasto Terreni con il mapp.8333 di mq.11520 e precisamente:

.fabbricato ad un solo piano fuori terra ad uso rimessaggio barche con annessa area di pertinenza; il tutto denunciato presso UTE con scheda nr.CO0007267 in data 11.1.2008 e censito al Catasto Fabbricati fg.5 (reale) con:

mapp.8333/702 - PT - D/1

.terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.5 (reale) con:

mapp.617 are 01.30

mapp.5675 are 01.60

mapp.5664 are 00.70

mapp.1386 are 01.10

AVVERTENZA: Si precisa in atto che vengono costituite a favore e carico di tutte le unità immobiliari di cui si compone il complesso immobiliare, tutte le servitù per impianti tecnologici esistenti, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art.1062 c.c.

La società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina e la società Shipshape srl/Como (acquirente in secondo luogo dell'immobile al mapp.8333/703) si concedono reciprocamente, per loro ed aventi

causa a qualsiasi titolo, il diritto di prelazione in caso di vendita a terzi degli immobili acquistati.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €420.558,37 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto la menzionata ISC.41836/8619 in data 23.11.2005 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento in data 18.10.2019 ai nn.28443/4090.

AVVERTENZA: Risulta inoltre la seguente formalità:

TRA.29231/20277 (25.10.2019) - SERVITU

Atto in data 10.10.2019 rep.58335/27938 Notaio Christian Nessi di Como con il quale - in terzo luogo - la società Tullio Abbate Group srl/Tremezzina proprietaria degli immobili ai mapp.8333/702 e mapp.8333/704 costituisce a titolo gratuito a favore dell'immobile al mapp.8333/703 di proprietà della società Shipshape srl/Como, servitù perpetua di passo pedonale e carraio nel piazzale esterno e nel disimpegno interno al fine di consentire l'accesso allo stesso mapp.8333/703, dalla Via Rimembranze, in quanto altrimenti intercluso.

La porzione del fondo servente, a parte dei mapp.8333/702 e mapp.8333/704, risulta contraddistinta in colore beige nella planimetria allegata all'atto.

Viene inoltre costituita inoltre servitù di transito solo pedonale a carico di parte del mapp.8333/703 per consentire l'accesso, dalla Via Del Lavoro, alla soletta di copertura della parte del mapp.8333/704 adibita a falegnameria e ripostigli.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 742/92 Concessione Edilizia rilasciata in data 06/02/1992

P.E. n. 727/92 per lavori di Costruzione Immobile Industriale Concessione Edilizia

P.E. n. 3/74 Licenza Edilizia rilasciata in data 02/03/1974

P.E. n. 97/78 Concessione Edilizia rilasciata in data 21/03/1978

P.E. n. 113/78 Concessione Edilizia rilasciata in data 29/04/1978

P.E. n. 140/79 VARIANTE SUCCESSIVA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.113/78
rilasciata in data 13/01/1979

P.E. n. 185/79 Concessione Edilizia rilasciata in data 13/08/1979

P.E. n. 682/89 Concessione Edilizia rilasciata in data 21/01/1989

P.E. n. 88/89 per lavori di per opere di sistemazione strada di accesso Autorizzazione rilasciata
in data 21/01/1989

P.E. n. 89/89 per lavori di Costruzione di muro di sostegno Autorizzazione rilasciata in data
21/01/1989

Descrizione Capannone ad Uso Rimessaggio e Deposito di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Capannone ad Uso Rimessaggio e Deposito sito in Schignano (Como) Via Felice Cavallotti , snc.

Trattasi di Capannone adibito a Rimessaggio delle barche prodotte e/o in riparazione nonchè in generale Deposito - le superfici esterne del Capannone sono rivestite in calcestruzzo senza vetrate - l'accesso all'Immobile avviene dalla strada interna al Mappale e attraverso il piazzale esterno - l'Immobile è privo di finiture con una pavimentazione in battuta di cemento , senza finestre , senza porte , senza i servizi igienici ne impianto di riscaldamento . - è esistente l'impianto elettrico - all'interno del Capannone è installato un carro-ponte per la movimentazione delle barche -

La superficie complessiva del Fabbricato con annessa la tettoia è pari a mq. 1024.00

N.B. - relativamente alla definizione della superficie di area pertinenziale , come da scheda catastale attuale , la stessa dovrà essere determinata con Rilievo Plani-Altmetrico e nuovo accatastamento a carico dell'Aggiudicatario .

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **1024**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Esecutata foglio 5 mappale 8333 subalterno 702, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: €6.025,00.

Coerenze: a Nord area di pertinenza - a Est area di pertinenza - a Sud area di pertinenza - a Ovest area di pertinenza -

Note: **ISPEZIONE CATASTALE**

A) Non risultano ulteriori variazioni.

B) In banca dati la ditta NON è perfettamente allineata relativamente ai mapp.546 e mapp.1360 di Catasto Terreni in quanto ancora intestati a Tullio Abbate Group srl/Mezzegra, solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa circa metri 7.00.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio vigente: l'immobile è identificato nella zona T.P.C. - TESSUTO RODUTTIVO CONSOLIDATO - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

Norme tecniche ed indici: Art.17.4 - N.T.A. del Piano delle Regole -
Art. 19.1 - N.T.A. del Piano delle Regole

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone ad uso Rimessaggio e Deposito	Sup. reale lorda	1.024,00	1,00	1.024,00
	Sup. reale lorda	1.024,00		1.024,00

Accessori:

A.1. Terreni annessi:

terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 617 qualità Prato, classe 2, superficie catastale are 01 - ca30, - reddito agrario: €0,47, - reddito domenicale: €0,40.

Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.5675 - a Sud Part.545 - a Ovest Part.544

terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 5675 qualità Cast. Frutto, classe U, - reddito agrario: €0,07, - reddito domenicale: €0,25.

Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.546 - a Sud Part.545 - a Ovest Part.544

terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 546 qualità Prato, classe 2, - reddito agrario: €0,51, - reddito domenicale: €0,43.

Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.1280 - a Sud Part.8197 - a Ovest Part.5675 - 545 -

terreni: intestata a eseguita foglio 9 mappale 1360 qualità Seminativo, classe 2, - reddito agrario: €0,46, - reddito domenicale: €0,93.

Coerenze: a Nord Part.5664- a Est Part.1386 - a Sud Part.8199 - a Ovest Part.546

terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 1386 qualità Seminativo, classe 2, - reddito agrario: €0,17, - reddito domenicale: €0,34.

Coerenze: a Nord Part.7204 - a Est Part.1403 - a Sud Part.8199 - a Ovest Part.1260

terreni: intestata a Esecutata foglio 9 mappale 5664 qualità Pascolo, classe U, - reddito agrario: €0,03, - reddito domenicale: €0,07.

Coerenze: a Nord Part.8333 - a Est Part.7204 - a Sud Part.1336 - a Ovest Part.1360

Note: - a Est

Sviluppa una superficie complessiva di 613.00

Destinazione urbanistica: Aree di Protezione Ambientale Urbana

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che dal mese di Gennaio 2018 , si sono rese disponibili le Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Deteriorati e che nel contenuto delle stesse Linee Guida , viene messo in evidenza la definizione di Valore di Mercato e tutta una attività di analisi dei potenziali rischi della transazione Immobiliare ; nello specifico , si sono utilizzati due metodi molto incisivi e specifici , ovvero , la **Stima Sintetica Comparativa Parametrica Semplificata** , dove il Valore unitario applicato , tiene conto :

· delle finiture dell'Immobile - della vetustà dell'Immobile - del tipo di impianti attualmente esistenti - di alcuni interventi di manutenzione alla pavimentazione e strutture verticali .

e di ulteriori e ben più specifici Criteri di Valutazione .

CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'operazione immobiliare oggetto della presente analisi , si è fatto ricorso al **Metodo Sintetico Comparativo** . Per la determinazione del parametro €/mq da applicare all'Immobile , si è fatto ricorso all'analisi di unità immobiliari offerte attualmente o recentemente compravendute , compatibili per caratteristiche , dimensioni e/o ubicazione oltre che ad analisi e studi di mercato pubblicati da Istituti di Ricerca , OMI , Agenzia delle Entrate , principali federazioni di agenti immobiliari (F.I.M.A.A. - F.I.A.I.P.) .

Altro criterio di Stima utilizzato a supporto ed integrazione del Metodo Sintetico Comparativo , tenuto conto la tipologia dell'Immobile , è quello del Metodo Statistico della **Regressione Lineare Composta o Multiparametrica** . Nel campo dell'Estimo l'analisi di regressione consiste nello stimare la funzione rappresentativa della relazione che intercorre fra il valore di un immobile e le caratteristiche che lo costituiscono.

L'applicazione della funzione di Regressione , ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale , quando una sola variabile o un insieme di variabili , vengono ad assumere delle determinazioni note , la formula utilizzata è la seguente :

$$y = m_1 x_1 + m_2 x_2 + m_3 x_3 + m_4 x_4 + \dots + m_n x_n + b$$

Pertanto , tenuto conto la tipologia dell'Immobile in relazione alla specifica caratteristica edilizia si sono operate ulteriori rilevazioni onde poter individuare alcuni fattori importanti per la determinazione del Valore Unitario da applicare , tipo (**Fattori Posizionali DIntorno - Fattori Edilizi del Fabbricato - Fattori Edilizi Intrinseci**) .

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di del Comune di Schignano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: del Comune di Schignano e Comuni Limitrofi, *Scenari Immobiliari (1° Semestre 2021)* - Fonte Consulente Immobiliare (Dicembre 2020) - Fonte Agenzia del territorio (1° Semestre 2021) - Fonte Borsino Immobiliare (Anno 2021) - Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore -

8.3. Valutazione corpi

A. Capannone ad Uso Rimessaggio e Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Capannone ad uso Rimessaggio e Deposito	1.024,00	€99,00	€101.376,00
- Valore corpo:			€101.376,00
- Valore accessori:			€3.460,00

- Valore complessivo intero: **€104.836,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€104.836,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone ad uso rimessaggio e deposito con annesso terreni annessi.	1024	€104.836,00	€104.836,00

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:

€15.725,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€89.110,60

Relazione lotto 002 creata in data 23/11/2021
Codice documento: F038-20-000062-002

il perito
Ing. Marco Molteni