

TRIBUNALE DI COMO

FALLIMENTO N. 31/2020

Giudice Delegato: Dott. Marco Mancini

Curatore Fallimentare: Dott. Gianluca Arcidiacono

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

VALUTAZIONE INERENTE TERRENI IN CAPO ALLA PROCEDURA

siti in Comune di Villa Guardia (CO)

1. PREMESSA GENERALE

Come da incarico ricevuto, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, esplicita la seguente relazione relativa ai successivi beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell'individuazione dell'esatta consistenza, nel caso specifico del compendio ubicato in Comune di Villa Guardia (Co) ricadenti nella consistenza fallimentare.

2. OPERAZIONI PERITALI

Stante il recupero della documentazione necessaria all'esatta individuazione degli immobili oggetto di stima, ed in ossequio



all'incarico, la sottoscritta, formulava la relazione sulla base dei documenti raccolti.

Si compievano nelle date del:

- 21.12.2020 e 04.11.2022
ispezioni c/o Catasto
- 20.11.2020
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como (relazione visurista)
per i beni ricadenti nella consistenza fallimentare
- 04.01.2021
sopralluogo c/o gli immobili
- 14.11.2022
secondo sopralluogo c/o gli immobili

3. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

BENE 1. – ricadente nella consistenza fallimentare

quota pari a 1/1 di proprietà di terreno

sito in Comune di Villa Guardia (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5543, Qualità BOSCO CEDUO,
Classe 1, sup. 230 mq, RD €uro 0,48 – RA €uro 0,06**

BENE 2. – ricadente nella consistenza fallimentare

quota pari a 1/1 di proprietà di terreno

sito in Comune di Villa Guardia (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5545, Qualità SEMIN ARBOR,
Classe 2, sup. 680 mq, RD €uro 3,16 – RA €uro 3,16**



4. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato ai fini valutativi è il metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra i beni oggetto di stima ed altri simili oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Nel caso dei terreni si è considerata la destinazione urbanistica.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate, le visure storiche catastali, le mappe di cui al Catasto Terreni.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni aggiornate al 20.11.2020 così come indicate dal visurista incaricato, relativamente ai beni ricadenti nella massa fallimentare (BENE 1 e BENE 2).

Consultazione dello strumento urbanistico vigente:

PGT – Comune di Villa Guardia (Co)

E' stato prodotto in allegati il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune aggiornato alla data del 24.10.2022.

Alla data del 12.12.2025 la destinazione urbanistica non risulta variata.

Ufficio Tecnico del Comune:

E' stata verificata la destinazione urbanistica di tutti i beni identificata come:

BENE 1

Mapp. 5543

Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano.

In parte comparti boscati disciplinati dai piani di indirizzo forestale (PIF).



BENE 2

Mapp. 5545

Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano.

In parte comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP.

Ulteriori informazioni in merito a destinazioni urbanistiche ed ai vincoli sono indicate nel CDU in allegati.

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio – valori medi agricoli della Provincia di Como
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como
- Indagini effettuate in merito alle proposte di vendita immobili c/o Agenzia Immobiliari della zona

Pratiche edilizie:

-

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

-



Si elencano le formalità rilevate corrispondenti ai BENI 1 e 2 così identificati:

BENE 1. – ricadente nella consistenza fallimentare

quota pari a 1/1 di proprietà di terreno

sito in Comune di Villa Guardia (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5543, Qualità BOSCO CEDUO,
Classe 1, sup. 230 mq, RD €uro 0,48 – RA €uro 0,06**

BENE 2. – ricadente nella consistenza fallimentare

quota pari a 1/1 di proprietà di terreno

sito in Comune di Villa Guardia (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5545, Qualità SEMIN ARBOR,
Classe 2, sup. 680 mq, RD €uro 3,16 – RA €uro 3,16**

Gravami:

TRA.21906/15140 (5.10.2020) - FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa in data 21.7.2020 rep.31 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Grava su TUTTI i beni di cui alla premessa.

OSSERVAZIONI: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.10873/8722 (29.7.82) - VINCOLO

Atto in data 14.7.82 rep.931 Segretario Comunale di Villa Guardia portante vincolo a favore del Comune di Villa Guardia e a carico di [REDACTED] (17.12.21) relativamente anche al mapp.117.



TRA.10766/7686 (15.6.88) - SERVITU'

Atto in data 14.4.88 rep.33691 Notaio Achille Cornelio di Como e atto in data 17.5.88 rep.33910 Notaio Achille Cornelio di Como portante servitù di metanodotto a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] (17.12.21) relativamente ai mapp.117/a (poi sostituito con il mapp.3077) e mapp.118.

TRA.13788/9899 (5.7.91) - OBBLIGO EDILIZIO

Atto in data 11.6.91 rep.7839 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco portante atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Villa Guardia e a carico anche di [REDACTED] (17.12.21) relativamente anche al mapp.118.

TRA.7472/5410 (4.5.94) - OBBLIGO EDILIZIO

Atto in data 6.4.64 rep.16134 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco portante atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Villa Guardia e a carico anche di [REDACTED] (17.12.21) relativamente anche al mapp.117/a (poi sostituito con il mapp.3077).

5. STIMA

BENE 1. – ricadente nella consistenza fallimentare

quota pari a 1/1 di proprietà di terreno

sito in Comune di Villa Guardia (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5543, Qualità BOSCO CEDUO,
Classe 1, sup. 230 mq, RD Euro 0,48 – RA Euro 0,06**

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mapp. 5542, 123, 124, 5545.

BENE 2. – ricadente nella consistenza fallimentare

quota pari a 1/1 di proprietà di terreno

sito in Comune di Villa Guardia (Co)

distinto al Catasto Terreni come segue:

**Sez. MACCIO Foglio 9, Particella 5545, Qualità SEMIN ARBOR,
Classe 2, sup. 680 mq, RD Euro 3,16 – RA Euro 3,16**



Coerenze:

Da Nord in senso orario con mapp. 5543, 124, 6521.

Proprietari come da ispezione ipo/catastale BENE 1 e BENE 2:

- 
per la quota di 1/1 di proprietà

Provenienza come da risultanze ipo/catastali BENE 1 e BENE 2:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale effettuata presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **COMO** aggiornata alla data del **20.11.2020**

PROVENIENZA BENE 1 e BENE 2:

TRA.6380/5766 (26.11.54)

Atto in data 6.11.54 rep.12661/3831 Notaio Achille Pedraglio di Como con il quale  vende a 
 immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.117 are 103.20

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

TRA.1570/1292 (3.2.83)

Atto in data 12.1.83 rep.25295/1906 Notaio Antonio Gelpi di Como con il quale  (11.8.31) e  (12.11.30) vendono a



[REDACTED] (17.12.21) immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.118 are 09.40

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.2.200.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.37261/23744 (4.12.2008)

Atto in data 5.11.2008 rep.60633/24676 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale [REDACTED] (17.12.21) - bene personale - vende alla società [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà, di immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:

.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.5543 are 02.30

mapp.5545 are 06.80

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.17.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.18923/11385 (9.7.2010)

Atto in data 29.6.2010 rep.63259/26383 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco con il quale la società [REDACTED] trasferisce la sede da Olgiate Comasco a Villa Guardia.

TRA.34999/22405 (29.12.2011)

Atto in data 23.12.2011 rep.61145/24102 Notaio Massimo Caspani di Como portante fusione della società [REDACTED]

Vengono indicati, per quota 1/2 di piena proprietà, immobili siti in VILLA GUARDIA Sez.MACCIO e precisamente:



.Terreni distinti al Catasto Terreni fg.2 con:

mapp.5543 are 02.30

mapp.5545 are 06.80

OSSERVAZIONI: Si rilevano inoltre le seguenti formalità:

TRA.10873/8722 (29.7.82) - VINCOLO

Atto in data 14.7.82 rep.931 Segretario Comunale di Villa Guardia portante vincolo a favore del Comune di Villa Guardia e a carico di [REDACTED] (17.12.21) relativamente anche al mapp.117.

TRA.10766/7686 (15.6.88) - SERVITU'

Atto in data 14.4.88 rep.33691 Notaio Achille Cornelio di Como e atto in data 17.5.88 rep.33910 Notaio Achille Cornelio di Como portante servitù di metanodotto a favore [REDACTED] e a carico di [REDACTED] (17.12.21) relativamente ai mapp.117/a (poi sostituito con il mapp.3077) e mapp.118.

TRA.13788/9899 (5.7.91) - OBBLIGO EDILIZIO

Atto in data 11.6.91 rep.7839 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco portante atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Villa Guardia e a carico anche di [REDACTED] (17.12.21) relativamente anche al mapp.118.

TRA.7472/5410 (4.5.94) - OBBLIGO EDILIZIO

Atto in data 6.4.64 rep.16134 Notaio Roberto Capizzi di Olgiate Comasco portante atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Villa Guardia e a carico anche di [REDACTED] (17.12.21) relativamente anche al mapp.117/a (poi sostituito con il mapp.3077).



Valutazione:

si specifica che la consistenza considerata relativamente ai terreni è quella desunta dalle visure catastali.

Aventi orografia piana, si evidenzia che detti mappali furono acquisiti da parte della società attualmente proprietaria durante il periodo in cui la stessa deteneva con contratto di Leasing l'uso dei mappali a confine sui quale risulta insistere un fabbricato.

In merito agli accessi, i mappali oggetto di procedura, posti in vendita disgiuntamente dai cespiti in Leasing risultano all'attualità fondi interclusi.

Al fine di acquisire una servitù volontaria od in alternativa coattiva, sarà onere dell'acquirente individuare il percorso più breve per il raggiungimento della strada pubblica, proprio al fine di poter usufruire del proprio fondo.

BENE 1. – ricadente nella consistenza fallimentare

terreno	mq lordi	230,00
totale	mq lordi	230,00

totale mq lordi 230,00 x €/mq 23,00 x C. 1 = € 5.290,00

BENE 2. – ricadente nella consistenza fallimentare

terreno	mq lordi	680,00
totale	mq lordi	680,00

totale mq lordi 680,00 x €/mq 23,00 x C. 1 = € 15.640,00

TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PROPRIETA'
APPARTENENTE AL FALLIMENTO

ARROTONDATO AD **€ 20.900,00**



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarla €uro 3.135,00 -

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura €uro 17.765,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o **catastale a carico dell'acquirente €uro 17.765,00**

6. CONCLUSIONI

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 12 dicembre 2025

Arch. Raffaella Nespoli

