
TRIBUNALE DI COMO
COMO

Fallimento

N. Gen. Rep. **000071/02**

Giudice Delegato Dr. Paola Parlati
Curatore Dott. Cassera Lucio Emilio

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. GIOVANNI CRESPI
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1506
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. CRSGNN56C06E648Y- P.Iva 01197050139

con studio in Lambrugo (Como) VIA SAN CARLO N. 23
telefono: 031607483

fax: 031607483
email: crespi.giovanni@virgilio.it

Beni in Germignaga (Varese) via Huber
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Germignaga (Varese) via Huber.

Superficie complessiva di circa mq 0.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 (logico 6) mappale 1166 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6600, - reddito agrario: 22,16, - reddito domenicale: 23,86.

Coerenze: in contorno da nord in senso orario con riferimento alle mappe del catasto terreni, mappale 1164, mappale 1165, mappale 4063, mappale 1278, mappale 1157 in punta, mappale 2457, mappale 2458, mappale 2456, mappale 1167, mappale 1640 in punta, mappale 1179 per due tratti, mappale 2237, mappale 1080, mappale 1078, mappale 1076, mappale 4275, mappale 1187 ed infine il mappale 1198.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Germignaga è un piccolo comune in Provincia di Varese di meno di 4000 abitanti che si affaccia sul Lago Maggiore e si trova a m. 204 sul livello del mare.

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: ()

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Luino, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago.

Collegamenti pubblici (km): ()

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
libero e disponibile

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:

Decreto di sequestro conservativo a favore di Fallimento MULTIPLA s.p.a contro GEC-GENERAL ENGINEERING CONSTRUCTION S.R.L. con atto trascritto a Varese in data 12/09/2002 ai nn. 17637/12137

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:

Atto Giudiziario derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di Massa dei creditori del Fallimento GEC GENERAL ENGINEERING CONSTRUCTION S.R.L. contro GEC GENERAL ENGINEERING CONSTRUCTION S.R.L. con atto trascritto a Varese in data 26/03/2003 ai nn. 6746/4136

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:

6.1 Attuali proprietari:

GEC - GENERAL ENGINEERING CONSTRUCTION - S.R.L. proprietario dal 05/04/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Massimo Caspani in data 05/04/2002 ai nn. 40937/14558 registrato a Como in data 24/04/2002 ai nn. 1316 serie 1V trascritto a Varese in data 11/04/2002 ai nn. 6971/4670 con detto atto gli immobili oggetto del compendio immobiliare venivano acquistati dalla società LUNGOTRESA S.R.L. alla quale erano pervenuti per acquisto dalla società MULTIPLA S.P.A. con atto del 31/07/2001 Notaio Massimo Caspani n. 39660/9055, trascritto a Varese il 3/08/2001 ai numeri 13797/9055 e che alla suddetta società erano pervenuti per titoli anteriori al ventennio (nel 1980).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Germignaga (Varese) via Huber. Superficie complessiva di circa mq 0.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 (logico 6) mappale 1166 qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 6600, - reddito agrario: 22,16, - reddito domenicale: 23,86.

Coerenze: in contorno da nord in senso orario con riferimento alle mappe del catasto terreni, mappale 1164, mappale 1165, mappale 4063, mappale 1278, mappale 1157 in punta, mappale 2457, mappale 2458, mappale 2456, mappale 1167, mappale 1640 in punta, mappale 1179 per due tratti, mappale 2237, mappale 1080, mappale 1078, mappale 1076, mappale 4275, mappale 1187 ed infine il mappale 1198.

Il terreno ha una forma irregolare, privo di recinzione ed attraversato da una strada di penetrazione, asservita al passaggio anche carraio di terzi.

La tessitura è costituita prevalentemente da verde incolto e cespugliato

Trattasi di un'area pianeggiante, periferica su cui insiste un passaggio carraio che l'attraversa nel mezzo non disciplinato e non menzionato negli atti di provenienza ma che di fatto esiste e viene praticato da terzi vicini confinanti per accedere ai rispettivi fondi di proprietà. Di questa condizione lo scrivente ha tenuto conto nella propria valutazione.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente:

Norme tecniche ed indici: Vedasi l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci normativi allegati alla presente relazione peritale

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio adottato:

Norme tecniche ed indici: Vedasi l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e gli stralci normativi allegati alla presente relazione peritale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo a verde incolto privo di recinzione	Sup. reale lorda	6.600,00	1,00	6.600,00
	Sup. reale lorda	6.600,00		6.600,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dr. Paola Parlati
Curatore/Custode: Dott. Cassera Lucio Emilio
Perito: Geom. GIOVANNI CRESPI

8.1. Criterio di Stima

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di TecnoBorsa III edizione.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n.60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile"

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Varese, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Germignaga, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Informazioni assunte presso Agenzie immobiliari locali, Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Varese, Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Varese.

8.3. Valutazione corpi**A. Terreno agricolo**

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
terreno agricolo a verde incolto privo di recinzione	6.600,00	€10,00	€66.000,00
- Valore corpo:			€66.000,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€66.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€66.000,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	0	€66.000,00	€66.000,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€9.900,00

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:

€56.100,00

Relazione lotto 002 creata in data 07/09/2011
Codice documento: F038-02-000071-002

il perito
Geom. GIOVANNI CRESPI