

TRIBUNALE DI COMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo N. 32/2013

“--- OMISSIS ---”

con sede in Como (CO) – XXXXXXXX - P. IVA --- OMISSIS ---

Giudice Delegato : Dott.ssa Annamaria GIGLI
Liquidatore giudiziale : Dott. Luca PAGLIOTTA
Commissario giudiziale: Dott. Giovanni MULE’

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1: Unità immobiliari site in Loc. San Vito sul Cesano –Comune di San Lorenzo in Campo (PU)
via F.lli Bandiera n. 20 angolo Via Finzi e Via Montello
(quota 1000/1000 piena proprietà)

Tecnico incaricato : Dott. Arch. Emanuela Angeli
Iscritto all’albo della provincia di Ancona al n. A723
Iscritto all’albo del Tribunale di Ancona al N. 1929
C.F NGLMNL61S46D451H P.IVA 00946240421

Con studio in Fabriano (AN) via Serraloggia n. 83/c
cell 335 5733331
mail-box : emanuela@aeastudio.eu pec: emanuela.angeli@archiworldpec.it

**Beni in San Vito su Cesano – via F.lli Bandiera n. 20 angolo Via Finzi e Via Montello
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a:
UNITA' IMMOBILIARI APPARTENENTI A FABBRICATO PRINCIPALMENTE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE con magazzini e locali di deposito , site in Comune di San Lorenzo in Campo –“Ex Palazzo Bonajuti/Monti “ Via Fratelli Bandiera civ. 20 angolo via Finzi e via Montello, così composte e descritte ai **PUNTI A-B-C-D-E-F**.

A. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N.

174/9, Unità immobiliare ad uso di deposito/magazzino C/2 , ad un livello (piano terreno), costituita unico locale, servizio igienico, con passaggio su spazio comune (portico) e ingresso, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24. La porzione adibita a deposito/magazzino ha superficie catastale di circa 34.50 mq, oltre a due bagni compreso l'antibagno di 10.50 mq, per una superficie di circa **45.00¹**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-DEPOSITO/MAGAZZINO, con bagni e antibagno (mappale n. 174/9):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 9 categoria C/2 , superficie catastale 45 mq, piani T, rendita € 27,89.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. PS0081954 del 14.11.2017- soppressione sub.1

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso e corte comune; Strada pubblica Via S. Michele

B. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE , IDENTIFICATA AL MAPPALE N. 174/12.

Unità immobiliare ad uso ristorante D/8 , posta su due livelli (piano seminterrato e piano terra) collegati da scala interna comune , costituita da cucina, sale pranzo, disimpegni e corridoi, servizi igienici , identificata al NCEU con mappale n. 174/12 foglio n. 24. La porzione adibita ad attività commerciale identificata al mappale n. 174/12 ha superficie catastale di circa mq 733,00 il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-PORZIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, con cucina ,bagni e pertinenze (mappale n. 174/12):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS --- , proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 12 categoria D/8 Zc Unica, superficie catastale 733 mq, piani S1-T, rendita € 3.665,00.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. PS0090771 del 13.12.2017 – soppressione dei subb. 3-7-8-10

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strade pubbliche Via F.lli Bandiera, Via Montello e Via Finzi

C. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N.

174/2, Unità immobiliare ad uso di deposito/magazzino C/2 , a due livelli (piano terreno e piano mezzanino), costituita da un locale con corridoio, con passaggio su spazio comune portico e ingresso, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24.

La porzione adibita a deposito/magazzino ha superficie catastale di circa 62,00. mq, oltre al ripostiglio di 19,00 mq, per una superficie di circa **81.00²**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-DEPOSITO/MAGAZZINO, con ripostiglio (mappale n. 174/2):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 2 categoria C/2 , superficie catastale 81 mq, piani T-1, rendita € 55,78.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. PS0081953 del 14.11.2017.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso e corte comune; Strada pubblica Via Montello

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

²⁻³⁻⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

D. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 174/5, Unità immobiliare ad uso di residenza , a un livello (piano 1), costituita da camere, tinello, locali sgombero con corridoio, con passaggio su androne comune, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24.
La porzione adibita ad abitazione ha superficie catastale di circa 248,00. mq, oltre ai locali sgombero di 38.00 mq, per una superficie di circa **286.00³**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-RESIDENZA, con locali sgombero (mappale n. 174/5):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 5 categoria A/4 , superficie catastale 286 mq, piano 1, rendita € 243,77.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. T128057 del 18.11.1954.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso Strada pubblica Via Montello ; Strada pubblica Via Finzi; Strada pubblica Via S. Michele.

E. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 174/11, Unità immobiliare ad uso di residenza , a un livello (piano 1), costituita da sei camere, cucina, dispensa e corridoio, con passaggio su androne comune, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24.

La porzione adibita ad abitazione ha superficie catastale di circa 195,00. mq, oltre al corridoio di 16.00 mq, per una superficie di circa **211.00⁴**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-RESIDENZA, con locali sgombero (mappale n. 174/11):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 5 categoria A/5 , superficie catastale 211 mq, piano 1, rendita € 68,17.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. T131070 del 18.11.1954.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso Strada pubblica Via Montello ; Strada pubblica Via Finzi; Strada pubblica Via S. Michele.

F. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 176, Unità immobiliare ad uso di deposito/magazzino C/2 , ad un livello (piano terreno), costituita da due locali adiacenti, , il tutto identificato al NCEU con mappale n. 176 senza sub foglio n. 24.

Le porzioni adibite a deposito/magazzino hanno superficie catastale di circa 18,00 mq, per una superficie totale di circa **35.00⁵**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-DEPOSITO/MAGAZZINO, con ripostiglio (mappale n. 176 senza sub):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 176 categoria C/2 , superficie catastale 35 mq, piano T, rendita € 18,59.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. T128054 del 31.12.1939.

COERENZE in linea di contorno, da Nord in senso orario:

-Mura del Castello ; Ingresso Strada pubblica Via Montello

³ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁵⁻³⁻⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a:

UNITA' IMMOBILIARI TERRENI AGRICOLI site in Comune di San Lorenzo in Campo, così composte e descritte ai **PUNTI G-H**:

G. TERRENO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 176/58.

Area oggetto di trasferimento al Comune di San Lorenzo in Campo, loc. San Vito sul Cesano in prossimità del centro storico. L'area ha consistenza 728 mq.

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Terreni: foglio n. 24.

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 58 superficie catastale 728 mq, qualità classe Vigneto reddito dominicale € 4,89, Reddito Agrario € 3,76.

Atto n. 3774 del 15.11.1974.

COERENZE in linea di contorno, da Nord in senso orario:

Mura storiche cittadine; strada pubblica.

H. TERRENO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 176/95.

Area oggetto di trasferimento al Comune di San Lorenzo in Campo, loc. San Vito sul Cesano in prossimità del centro storico. L'area ha consistenza 322 mq.

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Terreni: foglio n. 24.

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 95 superficie catastale 322 mq, qualità classe Pascolo reddito dominicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,08.

Atto n. 3774 del 15.11.1974.

COERENZE in linea di contorno, da Nord in senso orario:

Mura storiche cittadine; strada pubblica.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:** (**Allegato 1**) – documentazione fotografica

L'edificio quattrocentesco ad uso prevalentemente abitativo, con depositi e magazzini oltre ad una attività commerciale. è in muratura ed ha le facciate con laterizi a vista. Le bucaure con finestre in legno hanno cornici in parte in pietra serena di colore grigio ed in parte hanno piattabande in laterizio. Il compendio immobiliare ha pianta allungata con all'interno un bel chiostro con colonne e volte a vela intonacate. Al centro un pozzo a vera ottagonale di mattoni di laterizio pieno, ricco di acqua per la presenza di una sorgente di acqua. All'interno i locali sono intonacati e i pavimenti sono in elementi in cotto. La copertura dell'intero fabbricato è in legno con piattelle di cotto e manto in coppi di laterizio. L'intero immobile è attualmente privo di utenze (gas, luce, acqua, telefonia, etc).

- A.** Unità immobiliare identificata al mappale n. 174/9, costituita da un locale adibito a deposito posta su un livello (piano terreno), con due bagni (compreso antibagno). Alla porzione immobiliare si accede da Via F.lli Bandiera e Via Finzi attraverso il chiostro/cortile (spazio comune).
- B.** Unità immobiliare identificata al mappale n. 174/12, costituita da numerosi vani adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Distribuita su due livelli sviluppa una superficie amplissima e con caratteristiche architettoniche di pregio, ben conservate (e non rimaneggiate). Ai locali si accede dal piano terra su Via Montello e dall'accesso principale di Via F.lli Bandiera.
- C.** Unità immobiliare identificata al mappale n. 174/2, costituita da un locale adibito a magazzino con ripostiglio al piano mezzanino. Alle porzioni immobiliari si accede da via F.lli Bandiera.
- D.** Unità immobiliare identificata al mappale n. 174/5, destinata a residenza con molte camere, cucina, disimpegno e corridoio, senza servizio igienico, situato al piano primo. L'accesso avviene da via F.lli Bandiera tramite uno spazio comune.
- E.** Unità immobiliare identificata al mappale n. 174/11, con destinazione residenziale, distribuita su unico livello e dotata di cucina, tinello vari ripostigli senza servizio igienico. All'immobile si accede dall'ingresso principale su Via F.lli Bandiera.
- F.** Unità immobiliare identificata al mappale n. 176 destinata a magazzino e facente parte di altro compendio immobiliare in prossimità delle antiche mura cittadine, di modeste dimensioni e ad un solo livello: dotato di ingresso indipendente e con piccole aperture finestrate, ma suscettibile di mutamento di destinazione d'uso. Si accede dalla Via Montello.
- G.** Terreno identificato al foglio n. 24 mappale n. 58, di superficie 728 mq posto in adiacenza alle mura storiche cittadine e la strada provinciale. L'area è incolta, tra due scarpate, senza nessuna utilità agricola e di difficile accesso.
- H.** Terreno identificato al foglio n. 24, mappale n. 95, di superficie 322 mq posto in adiacenza alle mura storiche cittadine e la strada provinciale. L'area è incolta, tra due scarpate, senza nessuna utilità agricola e di difficile accesso.

Caratteristiche zona:	Il borgo medioevale di San Vito sul Cesano si raggiunge da Pesaro nelle Marche, passando per Fano e Marotta. Risalendo la valle del Cesano, si passa per San Lorenzo in Campo (comune di appartenenza) in direzione Pergola, fino alla deviazione sulla destra e salendo il colle si arriva all'emergenza architettonica più importante del piccolo borgo ed oggetto della presente perizia: Palazzo Bonajuti, eretto nel 1400. Esso si trova in Centro Storico a carattere residenziale a traffico locale dei residenti, con parcheggi esterni su area pubblica.
Servizi della zona: (qualità buona)	Non sono presenti servizi e/o negozi o attività commerciali . Il borgo dista ca. 5 km dal Comune di San Lorenzo in Campo. Qui si trovano il Municipio, la sede della Polizia Municipale , un Centro Commerciale , la Farmacia, Scuola dell'infanzia, primaria e di primo grado, spazi verdi , infrastrutture (strada prov.le della Valcesano , casello autostradale A 14).
	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria ma non di quelli secondari se non per la presenza della Chiesa Parrocchiale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Zona agricola (prevalente) / centro urbano
Collegamenti pubblici (km):	Autobus trasporto locale, autostrada (33km)
3. STATO DI POSSESSO: Immobili attualmente liberi.	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Allegato 3) – visure ipo-catastali aggiornate alla data del 04.06.2021)	
4.2.1.	<p><u>Iscrizioni:</u> ---Iscrizione giudiziale (cancellata) Ipoteca iscritta a Pesaro in data 7/12/2007 ai nn. 20431/4778 a favore di Banco di Desio e della Brianza spa assentita di cancellazione con atto in data 9/10/2008 n. 14523/9692 di Rep. Dott. Paolo Panzeri di Lecco (LC) a garanzia di un capitale di € 305.763,88= <i>Limitatamente ai seguenti beni:</i> Unità negoziale n. 1: -Immobile sito in San Lorenzo in Campo identificato al catasto urbano foglio n. 24, mappali n. 174 (abitazioni di tipo popolare ai piani s1 -terreno e primo e u.i. a destinazione commerciale) subb . 2-9-12-5-11 e foglio n.24, mappale n.176 ed al catasto terreni foglio n. 24 con mappali 58 e 95 di superficie 1050 mq. A carico: --- OMISSIS --- con sede in Calco P.IVA --- OMISSIS --- (quota 1000/1000 della piena proprietà) <u>NOTA:</u> nessuna</p> <p>---Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di scoperto di conto corrente per Lire 3.360.903.852= a favore Credito Italiano spa in Genova a carico di --- OMISSIS --- con sede in CassagoBrianza iscritta in data 08.04.1995 ai nn. 3476/560 <i>Limitatamente ai seguenti beni:</i> Unità negoziale n. 1: -Immobile sito in San Lorenzo in Campo identificato al catasto urbano foglio n. 24, mappali n. 174 (abitazioni di tipo popolare ai piani s1 -terreno e primo e u.i. a destinazione commerciale) subb . 2-9-12-5-11 e foglio n.24, mappale n.176 ed al catasto terreni foglio n. 24 con mappali 58 95 di superficie 1050 mq. A carico: --- OMISSIS --- con sede in Cassago Brianza P.IVA --- OMISSIS --- (quota 1000/1000 della piena proprietà)<u>NOTA:</u> si rilevano le seguenti note successive correlate: -Annotazione n. 1914 del 15.11.2001 (restrizione di beni) con la quale vengono svincolati tutti gli immobili dell'unità negoziale 1.</p>
4.2.2	<i>Pignoramenti: Nessuno.</i>

	4.2.3.	<p><i>Altre formalità presso la Conservatoria RR.II. di Pesaro: Trascrizioni contro:</i></p> <p>-Scrittura privata con sottoscrizione autenticata : Atto tra vivi – Preliminare di compravendita in data 26/07/2016 n. 210630/46076 rep. Tribunale di Lecco, a favore di Sophrosyne srl con sede in Milano (MI) P.IVA 07233440960 Reg. Gen. 9083 – Reg. Part. 5747 Presentazione n. 55 del 10/08/2016</p> <p><i>Limitatamente ai seguenti beni:</i></p> <p><u>Unità negoziale n. 1:</u></p> <p>-Immobile sito in San Lorenzo in Campo identificato al catasto urbano foglio n. 24, mappali n. 174 (abitazioni di tipo popolare ai piani s1 -terreno e primo e u.i. a destinazione commerciale) subb . 2-9-12-5-11 e foglio n.24, mappale n.176</p> <p>ed al catasto terreni foglio n. 24 con mappali 58 95 di superficie 1050 mq.</p> <p><u>NOTA:</u> si rilevano le seguenti note successive correlate:</p> <p>-Annotazione del 03.01.2020 con la quale viene risolto il contratto preliminare di compravendita</p>	
	4.2.4.	<p><i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i></p>	
	4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale		
	4.3.1.	<p>Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità.</p>	
	4.3.2.	<p>Conformità catastale: Nessuna difformità.</p>	
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:			
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:		€ 5.000,00
			Non è stato costituito il condominio.
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:			
6.1	<p>Attuali proprietari:</p> <p>----- OMISSIS --- in data 03.07.2020 n. PS0029429 IST 29392/20 (n. 2161.1/2020) in concordato preventivo con sede in Como a seguito di variazione della denominazione, trasferimento sede legale, variazione quote del 26/10/2011 Notaio Donegana Pierluigi Rep. 201768/40620 Reg. n. 9555 del 13/10/2011 Lecco</p> <p><i>Limitatamente ai seguenti beni:</i></p> <p>In comune di San Lorenzo in Campo Loc San Vito sul Cesano –via Fratelli Bandiera angolo Via Finzi e Via Montello :</p> <p>-Fabbricato a prevalente destinazione civile abitazione posta ai piani seminterrato, terreno e primo, identificata al catasto urbano, foglio n. 24 mappale n. 174 subb. 2-5-9-11-12;</p> <p>-Fabbricato identificato al catasto urbano foglio n. 24 mappale n. 176.</p> <p>-Terreno identificato al catasto terreni foglio n. 24 mappali n. 58 e 95 consistenza 1000 are 50 centiare.</p>		

<p>6.2</p>	<p>Precedenti proprietari:</p> <p>----- OMISSIS --- (quota 1000/1000 della piena proprietà) vende alla società --- OMISSIS ---con sede in Calco a seguito di ATTO GIUDIZIARIO decreto di trasferimento immobili in data 17.07.2001Cronol. 980 Rep 586 a rogito GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE sede LECCO, registrato a Lecco trascritto a Lecco indata 18.07.2001 - Reg. Gen. 8628-Reg. Part. 5450. Trascritto a Pesaro in data 3 agosto 2001 ai nn. 8628/5450 <i>Limitatamente ai seguenti beni:</i></p> <p>In comune di San Lorenzo in Campo Loc San Vito sul Cesano –via Fratelli Bandiera angolo Via Finzi e Via Montello :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fabbricato a prevalente destinazione civile abitazione posta ai piani seminterrato, terreno e primo, identificata al catasto urbano, foglio n. 24 mappale n. 174 subb. 2-5-9-11-12; -Fabbricato identificato al catasto urbano foglio n. 24 mappale n. 176. -Terreno identificato al catasto terreni foglio n. 24 mappali n. 58 e 95 consistenza 1000 are 50 centiare. <p>A favore: --- OMISSIS ---(quota 1000/1000).</p> <p>Contro: --- OMISSIS --- con sede in Cassago Brianza (LC) (quota 1000/1000).</p> <p>Valore dichiarato in atto: € 320.000,00= (Euro trecentoventimila/00).</p> <p>----- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- ognuno per la quota di ¼ di p.p. con atto di compravendita trascritto in data 16/05/1989 ai nn. 4398/2712 rogito Notaio Barile Filippo Rep. 79232 del 20/04/1989 vendono alla Società --- OMISSIS --- con sede in Cassago Brianza (LC) gli immobili siti in comune di San Lorenzo in Campo Loc San Vito sul Cesano –in prossimità delle mura castellane :</p> <ul style="list-style-type: none"> --Terreno identificato al catasto terreni foglio n. 24 mappali n. 58 e 95 consistenza 1000 are 50 centiare. <p>A favore: --- OMISSIS --- (quota 1000/1000).</p> <p>Contro: --- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS ---e --- OMISSIS --- nata il--- OMISSIS ---ognuno per la quota di ¼ di p.p.</p> <p>Valore dichiarato in atto: Lire 1.000.000,00= (lire unmilione/00).</p> <p>----- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- ognuno per la quota di 1/2 di p.p. con atto di compravendita trascritto in data 05/07/1988 ai nn. 6040/3808 rogito Notaio Barile Filippo Rep. 75135 del 26/06/1988 vendono alla Società --- OMISSIS --- con sede in Cassago Brianza (LC) gli immobili siti in comune di San Lorenzo in Campo Loc San Vito sul Cesano —via Fratelli Bandiera angolo Via Finzi e Via Montello :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Fabbricato a prevalente destinazione civile abitazione posta ai piani seminterrato, terreno e primo, identificata al catasto urbano, foglio n. 24 mappale n. 174 subb. 2-5-9-11-12; -Fabbricato identificato al catasto urbano foglio n. 24 mappale n. 176. <p>Contro: --- OMISSIS --- nato il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- nata il --- OMISSIS --- ognuno per la quota di 1/2 di p.p. Valore dichiarato in atto: Lire 150.000.000,00= (lire centocinquantamiloni/00).</p>
<p>7. PRATICHE EDILIZIE:</p>	<p>Il fabbricato a cui appartengono i beni oggetto di valutazione è stato edificato in epoca antecedente il 1942.</p> <p>-Concessione Edilizia n. 1674 rilasciato in data 16-07-1985 per cambio di destinazione d’uso delle unità immobiliari identificate ai mappali n. 174-175 foglio n.24 Catasto Fabbricati da residenziale a commerciale.</p> <p>Agibilità: la richiesta non risulta presentata, in quanto trattasi di immobile edificato in data antecedente il 1942.</p>
<p>Descrizione unità immobiliari di cui ai punti A – B – C –D-E-F-G-H</p>	

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a:
PORZIONI IMMOBILIARI APPARTENENTI A FABBRICATO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE con accessori, site in Comune di San Lorenzo in Campo Loc. San Vito sul Cesano -via F.lli Bandiera -Via Montello angolo Via Finzi così composte e descritte ai **PUNTI A-B-C-D-E-F-G-H:**

A. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N.

174/9, Unità immobiliare ad uso di deposito/magazzino C/2 , ad un livello (piano terreno), costituita unico locale, servizio igienico, con passaggio su spazio comune (portico) e ingresso, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24. La porzione adibita a deposito/magazzino ha superficie catastale di circa 34.50 mq, oltre a due bagni compreso l'antibagno di 10.50 mq, per una superficie di circa **45.00⁶**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-DEPOSITO/MAGAZZINO, con bagni e antibagno (mappale n. 174/9):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 9 categoria C/2 , superficie catastale 45 mq, piani T, rendita € 27,89.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. PS0081954 del 14.11.2017.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso e corte comune; Strada pubblica Via S. Michele

B. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, IDENTIFICATA AL MAPPALE N. 174/12.

Unità immobiliare ad uso ristorante D/8 , posta su due livelli (piano seminterrato e piano terra) collegati da scala interna comune , costituita da cucina, sale pranzo, disimpegni e corridoi, servizi igienici , identificata al NCEU con mappale n. 174/12 foglio n. 24.

La porzione adibita ad attività commerciale identificata al mappale n. 174/12 ha superficie catastale di circa mq **733,00** il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-PORZIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, con cucina ,bagni e pertinenze (mappale n. 174/12):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS --- , proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 12 categoria D/8 Zc Unica, superficie catastale 733 mq, piani S1-T, rendita € 3.665,00.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. PS0090771 del 13.12.2017.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strade pubbliche Via F.lli Bandiera, Via Montello e Via Finzi

C. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N.

174/2, Unità immobiliare ad uso di deposito/magazzino C/2 , a due livelli (piano terreno e piano mezzanino), costituita da un locale con corridoio, con passaggio su spazio comune portico e ingresso, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24.

La porzione adibita a deposito/magazzino ha superficie catastale di circa 62,00. mq, oltre al ripostiglio di 19.00 mq, per una superficie di circa **81.00⁷**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-DEPOSITO/MAGAZZINO, con ripostiglio (mappale n. 174/2):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 2 categoria C/2 , superficie catastale 81 mq, piani T-1, rendita € 55,78.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. PS0081953 del 14.11.2017.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso e corte comune; Strada pubblica Via Montello

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁷⁻³⁻⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

D. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 174/5, Unità immobiliare ad uso di residenza , a un livello (piano 1), costituita da camere, tinello, locali sgombero con corridoio, con passaggio su androne comune, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24.
La porzione adibita ad abitazione ha superficie catastale di circa 248,00. mq, oltre ai locali sgombero di 38.00 mq, per una superficie di circa **286.00⁸**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-RESIDENZA, con locali sgombero (mappale n. 174/5):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 5 categoria A/4 , superficie catastale 286 mq, piano 1, rendita € 243,77.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. T128057 del 18.11.1954.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso Strada pubblica Via Montello ; Strada pubblica Via Finzi; Strada pubblica Via S. Michele.

E. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 174/11, Unità immobiliare ad uso di residenza , a un livello (piano 1), costituita da sei camere, cucina, dispensa e corridoio, con passaggio su androne comune, il tutto identificato al NCEU con mappale n. 174 foglio n. 24.

La porzione adibita ad abitazione ha superficie catastale di circa 195,00. mq, oltre al corridoio di 16.00 mq, per una superficie di circa **211.00⁹**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-RESIDENZA, con locali sgombero (mappale n. 174/11):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 174 sub. 5 categoria A/5 , superficie catastale 211 mq, piano 1, rendita € 68,17.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. T131070 del 18.11.1954.

COERENZE in linea di contorno, da Nord/Est in senso orario:

-Strada pubblica Via Fratelli Bandiera ; Ingresso Strada pubblica Via Montello ; Strada pubblica Via Finzi; Strada pubblica Via S. Michele.

F. UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE DEPOSITO/MAGAZZINO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 176.

Unità immobiliare ad uso di deposito/magazzino C/2 , ad un livello (piano terreno), costituita da due locali adiacenti, , il tutto identificato al NCEU con mappale n. 176 senza sub foglio n. 24.

Le porzioni adibite a deposito/magazzino hanno superficie catastale di circa 18,00 mq, per una superficie totale di circa **35.00¹⁰**, il tutto identificato come segue:

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Urbano: sezione unica, foglio n. 24.

-DEPOSITO/MAGAZZINO, con ripostiglio (mappale n. 176 senza sub):

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 176 categoria C/2 , superficie catastale 35 mq, piano T, rendita € 18,59.

Accatastamento: scheda catastale prot. n. T128054 del 31.12.1939.

COERENZE in linea di contorno, da Nord in senso orario:

-Mura del Castello ; Ingresso Strada pubblica Via Montello

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

¹⁰⁻³⁻⁴ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a:
 UNITA' IMMOBILIARI TERRENI AGRICOLI site in Comune di San Lorenzo in Campo, così composte e descritte ai **PUNTI G-H:**

G. TERRENO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 176/58.

Area oggetto di trasferimento al Comune di San Lorenzo in Campo, loc. San Vito sul Cesano in prossimità del centro storico. L'area ha consistenza 728 mq.

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Terreni: foglio n. 24.

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 58 superficie catastale 728 mq, qualità classe Vigneto reddito dominicale € 4,89, Reddito Agrario € 3,76.

Atto n. 3774 del 15.11.1974.

COERENZE in linea di contorno, da Nord in senso orario:

Mura storiche cittadine; strada pubblica.

H. TERRENO, IDENTIFICATO AL MAPPALE N. 176/95.

Area oggetto di trasferimento al Comune di San Lorenzo in Campo, loc. San Vito sul Cesano in prossimità del centro storico. L'area ha consistenza 322 mq.

Identificazione catastale: Comune di San Lorenzo in Campo (**Allegato 2**)

Catasto Terreni: foglio n. 24.

Intestazione: --- OMISSIS --- con sede in 22100 Como (CO) --- OMISSIS ---, proprietario per la quota di 1000/1000, mappale n. 95 superficie catastale 322 mq, qualità classe Pascolo reddito dominicale € 0,17, Reddito Agrario € 0,08.

Atto n. 3774 del 15.11.1974.

COERENZE in linea di contorno, da Nord in senso orario:

Mura storiche cittadine; strada pubblica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
A- foglio 24 mappale n. 174 sub 9 -deposito/magazzino piano T	Sup. reale lorda mq 45.00	€ 640,00/ mq	0.25	€ 7.200,00	
TOTALE A	QUOTA 1000/1000			€ 7.200,00	
B- foglio 24 mappale n. 174 sub 12 -destinazione ad attività commerciale piani S1/T	Sup. reale lorda mq 733.00	€ 770,00/ mq	1.00	€ 564.410,00	
TOTALE B	QUOTA 1000/1000			€ 564.410,00	
C- foglio 24 mappale n. 174 sub 2 -deposito/magazzino piano T	Sup. reale lorda mq 81	€ 640,00/ mq	0.25	€ 12.960,00	
TOTALE C	QUOTA 1000/1000			€ 12.960,00	
D – foglio 24 mappale n. 174 sub 5 -Abitazione piano I	Sup. reale lorda mq 248.00	€ 640,00/ mq	1.00	€ 158.720,00	
-vano ripostiglio piano I	Sup. reale lorda mq 38.00	€ 640,00/ mq	0.25	€ 6.080,00	
TOTALE D	QUOTA 1000/1000			€ 164.800,00	
E- foglio 24 mappale n. 174 sub 11 -Abitazione piano I	Sup. reale lorda mq 195.00	€ 640,00/ mq	1.00	€ 124.800,00	

-vano accessorio piano 1	Sup. reale lorda mq 16.00	€ 640,00/ mq	0.25	€ 2.560,00	
TOTALE E	QUOTA 1000/1000			€ 127.360,00	
F- foglio 24 mappale n. 176 -deposito/magazzino piano T	Sup. reale lorda mq 35.00	€ 900,00/ mq	0.25	€ 7.875,00	
TOTALE F	QUOTA 1000/1000			€ 7.875,00	
G- foglio 176 mappale n. 58 -terreno agricolo	Superficie 7 are 28 ca	€ 0,66/ mq	1.00	€ 480,48	
TOTALE G	QUOTA 1000/1000			€ 480,48	
F- foglio 176 mappale n. 95 -terreno agricolo	Superficie 3are 22ca	€ 3,80 mq	1.00	€ 1.223,60	
TOTALE F	QUOTA 1000/1000			€ 1.223,60	
Valore complessivo A-B-C-D-E-F-G-H	QUOTA 1000/1000	Piena Proprietà		€ 886.309,08	

Caratteristiche descrittive (per le unità descritte ai punti A – B – C- D – E):

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	Tipologia: NON ISPEZIONABILI condizioni: non classificabile.
<i>Struttura:</i>	Tipologia: muratura in laterizio ; condizioni: discrete.
<i>Solai:</i>	Tipologia: lignei e a volte in muratura di laterizi; condizioni: discrete.
<i>Scale (struttura):</i>	Scala interna di collegamento tra i piani terreno e primo delle unità abitative. Realizzata in muratura e legno; posate finiture; non posato il corrimano.
<i>Copertura:</i>	A falde inclinate, con struttura in legno e manto in coppi, completa di canali e pluviali.
<i>Balconi, portici, logge (struttura):</i>	Struttura in muratura di laterizio; condizioni: discrete, posata la pavimentazione in elementi di cotto

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Gli infissi sono posati in opera , in legno; condizioni : pessime
<i>Infissi interni:</i>	Posate in opera tutte le porte interne , in legno; condizioni: discrete
<i>Plafoni:</i>	Risulta realizzato l'intonaco.
<i>Pareti esterne:</i>	Struttura: muratura portante a vista; condizioni: discrete
<i>Pareti interne:</i>	In laterizio in parte con intonaco civile a rasatura, con tinteggiatura. In parte muratura a vista priva di intonaco.
<i>Pavim. Esterna:</i>	Area comuni al complesso residenziale: finite mediante posa in opera di pavimentazione realizzata con elementi in cotto.
<i>Pavim. Interna:</i>	Posata in opera; elementi in cotto. Posati in opera i rivestimenti a pareti di cucine e servizi igienici.
<i>Impianti:</i>	
<i>Gas:</i>	attualmente il fabbricato non è allacciato alla rete per la fornitura del gas metano.
<i>Idrico:</i> <i>Idro termo sanitario:</i>	da rete comunale, con tubazioni sotto traccia, attualmente non è allacciato. posati in opera gli elementi sanitari, attualmente in condizioni pessime
<i>Fognatura:</i>	collegamento alla rete comunale.

Termico:	impianto non presente				
Elettrico:	impianto predisposto in parte ad incasso, non interamente ultimato.				
Citofonico-Televisivo - Internet:	impianto non presente.				
Caratteristiche descrittive (per le unità descritte al punto F):					
Caratteristiche strutturali:					
Fondazioni:	Tipologia: NON ISPEZIONABILI condizioni: non classificabile.				
Struttura:	Tipologia: muratura in laterizio ; condizioni: discrete.				
Solai:	Tipologia: lignei e a volte in muratura di laterizi; condizioni: discrete.				
Scale (struttura):	Non presente				
Copertura:	A falde inclinate, con struttura in legno e manto in coppi, completa di canali e pluviali.				
Balconi, portici, logge (struttura):	Non presenti				
Componenti edilizie e costruttive:					
Infissi esterni:	Gli infissi sono posati in opera , in legno; condizioni : pessime				
Infissi interni:	Non presenti				
Plafoni:	Lignei; condizioni: discrete				
Pareti esterne:	Struttura: muratura portante a vista; condizioni: discrete				
Pareti interne:	In laterizio in parte con intonaco civile a rasatura, con tinteggiatura; condizioni: pessime				
Pavim. Esterna:	Area di pertinenza esterna: non presente				
Pavim. Interna:	Posata in opera; elementi in cotto. Condizioni: pessime				
Impianti:					
Gas:	attualmente il fabbricato non è allacciato alla rete per la fornitura del gas metano.				
Idrico:	Impianto non presente				
Idro termo sanitario:					
Fognatura:	Non presente				
Termico:	Non presente				
Elettrico:	Non presente				
Citofonico-Televisivo - Internet:	Non presente.				
Caratteristiche descrittive (per le unità descritte al punto G - H):					
	Area agricola - VIGNETO				
	Area agricola - PASCOLO				
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:					
8.1. Criterio di Stima					
	Valore venale.				
8.2. Fonti di informazione					
	Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: -Borsino Immobiliare Città di Pesaro Urbino e Provincia, edizione Anno 2020. - "Osservatorio mercato immobiliare" – Agenzia del Territorio – 2° semestre 2020: -Abitazioni civili, con relativi accessori: Min. € 640,00 /mq – Max € 900,00 /mq -Coeff. riduzione per terrazzi, balconi, cantine, accessori, sottotetti: 0.25 (Legge 392/78 art. 13). -Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro Urbino – Regione Agraria n° 6 Colline del Metauro e del Cesano - "Osservatorio mercato immobiliare" – Agenzia del Territorio – Anno 2019: Valore agricolo PASCOLO € 6.652,00/ha; VIGNETO € 38.087,00/ha				
8.3. Valutazione corpi					
	ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	A	Porzione con destinazione deposito/magazzino	45.00x0.25=11.25	€ 640x11.25=7.200	€ 7.200,00
	B	Porzione con destinazione attività commerciale	733.00	€ 770x733=564.410	€ 564.410,00
	C	Porzione con destinazione deposito/magazzino	(62.00+19.00)x0.25=20.25	€ 640x20.25=12.960	€ 12.960,00

D	Porzione con destinazione residenziale	$248.00+(38.00 \times 0.25)=257.50$	€ 640x257.50=164.800	€ 164.800,00
E	Porzione con destinazione residenziale	$195.00+(16.00 \times 0.25)=199.00$	€ 640x199.50=127.360	€ 127.360,00
F	Porzione con destinazione deposito/magazzino	35.00	€ 640x35=22.400,00	€ 7.875,00
G	Lotto di terreno agricolo	728	€ 0.66x728=480,48	€ 480,48
H	Lotto di terreno agricolo	322	€ 3.80x322=1.223,60	€ 1.223,60
		QUOTA 1000/1000 Piena proprietà	Comprensiva di area di pertinenza ed enti comuni.	€ 886.399,08
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. Lotto 1- Catasto urbano Fg. 24 mappale n. 174 subb 2-5-9-11-12 e mappale 176 ; Catasto terreni Fg. 24 mappali n. 95 - 58:			132.946,36 €
	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:			753.453,00 €

Relazione creata in data 23/08/2021

il perito
Dott. Arch. Emanuela ANGELI


