
TRIBUNALE DI COMO
COMO

Fallimento

N. Gen. Rep. 0018/02

Giudice Delegato Dr. G.B.Nardecchia
Curatore Rag. Lucia Monti

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA SIRAGUSA
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1288
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO al N. 554
C.F. SRGRSI.66D50C933V- P.Iva 02062660135

con studio in Cernenate VIA UNIONE 22
telefono: 031771860
cellulare: 3398049329
fax: 031771860
email: archrossellasiragusa@libero.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 750/1000 relativamente a APPARTAMENTO sito in Comune di Como -via Castellini n.11, facente parte di un complesso edilizio di vetusta costruzione posto su cinque piani, privo di ascensore. L'unità immobiliare, sprovvista di posto auto di proprietà, completamente da ristrutturare, e priva di impianto di riscaldamento, ha una superficie lorda complessiva di circa mq 105¹.

Identificazione catastale:

-intestazione: BTT RSO nata il 30.09.1901 (quota 1/1) foglio 7 sezione CAMERLATA mappale 282 subalterno 28, categoria A/4, classe 4°, consistenza vani 4,5, piano quinto, rendita € 336,99. (All. 1)

Accatastamento: scheda prot. n. 801/9 del 17.04.1980 (non rispondente allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni. (All. 2)

Avvertenza: l'intestazione catastale è diversa dall'intestazione riportata sul titolo di proprietà dell'immobile. Pertanto dovrà essere presentato al Catasto, un "foglio di osservazioni" per rettifica dati attuali e, successivamente, dovrà essere presentata la scheda catastale di variazione indicante lo stato di fatto.

Coerenze: Nord/Est, Sud/Est: prospetto su mappale 282 (graffato), Sud/Ovest: prospetto su via Castellini; Nord/Ovest: altra proprietà e vano scala comune. (All. 2-3)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA: (All. 4-5)

APPARTAMENTO al piano quinto sito in via Castellini n.11, costituito da quattro vani oltre accessori e balcone, identificato al mappale n. 282/28, scheda n. 801/9 del 17.04.1980.

Il titolo di provenienza di cui all'atto a rogito Dott. Varrica di Como del 02.07.1982 n.14245 rep., trascritto a Como in data 07.07.1982 nn. 9655/7698, indica appartamento al piano quinto (interno n.16) composto da tre locali ed accessori, denunciato presso l'UTE di Como con scheda n. 801/3 del 07.04.1980.

AVVERTENZA: Si precisa che la data (07.04.1980) relativa alla scheda di variazione ed il numero (801/3) riportati nell'atto di compravendita citato, risultano errati: i dati esatti (riportati correttamente nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento), sono i seguenti: scheda di variazione n. 801/9 del 17.04.1980.

La scheda catastale n. 801/3 del 07.04.1980, corrispondente al mappale n. 282/22, allegata all'atto Notaio Varrica del 02.07.1982, indica, erroneamente, un magazzino posto al piano secondo del medesimo fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della presente procedura.

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi pubblici scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali ed industriali dismesse.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,500), autostrada (5), ferrovia (1).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (scarso), cinema (sufficiente), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), parco giochi (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), università (buono), verde attrezzato (buono), vigili del fuoco (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

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

Occupato da Gelardi Giovanni comproprietario (quota 1/4) e famiglia.

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: Nessuna*
- 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni: (All. 6)*

Iscrizione giudiziale (Attiva) iscritta a Como in data 07.03.2002 NN. 5696/1148, a favore SANPAOLO IMI spa – Torino (quota ½), derivante da decreto ingiuntivo notificato il 04.12.2001 n. 2145/2002 rep. Tribunale di Como.
Importo ipoteca: € 16.000,00.

Importo capitale: € 11.397,71.

Contro: Immobile in Como –sezione Camerlata, identificato al mappale n. 282/22 foglio 7, scheda catastale n. 801/3 Anno 1980.

A carico: ██████████ (quota ½)

AVVERTENZA: dall'analisi della nota di iscrizione, si conferma che l'immobile oggetto di ipoteca è stato erroneamente identificato con il mappale n. 282/22 di cui alla scheda catastale di variazione n. 801/3 del 07.04.1980), anziché con l'esatto mappale n. 282/28 di cui alla scheda catastale n. 801/9 del 17.04.1980.

Iscrizione giudiziale (Attiva) iscritta a Como in data 09.07.2002 NN. 17488/3719, a favore CREDITO VALTELLINESE SCRL – Sondrio (quota ½), derivante da decreto ingiuntivo notificato il 28.06.2002 n. 1206/2002 rep. Tribunale di Como.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Contro: Immobile in Como –sezione Camerlata, identificato al mappale n. 282/22 foglio 7, scheda catastale n. 801/3 Anno 1980.

A carico: ██████████ (quota ½)

AVVERTENZA: dall'analisi della nota di iscrizione, si conferma che l'immobile oggetto di ipoteca è stato erroneamente identificato con il mappale n. 282/22 di cui alla scheda catastale di variazione n. 801/3 del 07.04.1980), anziché con l'esatto mappale n. 282/28 di cui alla scheda catastale n. 801/9 del 17.04.1980.

4.2.2. *Trascrizioni contro:*

Sequestro conservativo emesso con ordinanza in data 13.01.1984 dal Tribunale di Como, trascritto a Como in data 09.02.1984 NN. 2743/2121, a favore [redacted] - [redacted] (quota 1/1), fino alla concorrenza di L. 20.000.000.=

Contro: Immobile in Como -sezione Camerlata, identificato al mappale n. 282/22 foglio 7, scheda catastale n. 801/3 Anno 1980.

A carico: [redacted] (quota 1/2) e [redacted] (quota 1/2).

AVVERTENZA: dall'analisi della nota di iscrizione, si conferma che l'immobile oggetto di ipoteca è stato erroneamente identificato con il mappale n. 282/22 di cui alla scheda catastale di variazione n. 801/3 del 07.04.1980), anzichè con l'esatto mappale n. 282/28 di cui alla scheda catastale n. 801/9 del 17.04.1980

Sentenza dichiarativa di fallimento: emessa in data 08.03.2002 RGF 18/2002 Tribunale di Como, trascritta a Como in data 12.12.2005 NN. 44439/28090, a favore della massa dei creditori del fallimento della società "Compagnia Ortofrutticola snc di Gelardi Rosalia & C. snc" con sede in Como e a carico anche di Gelardi Rosalia (quota 1/4), Gelardi Giovanni (quota 1/4), Gelardi Nicolò (quota 1/4).

Contro: Immobile in Como -sezione Camerlata, identificato al mappale n. 282/28 foglio 7, scheda catastale n. 801/9 Anno 1980.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Difficoltà riscontrate: opere interne in assenza di titolo abilitativo (diversa distribuzione spazi interni) regolarizzabili mediante presentazione di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 (ex art. 13 L 28/2/85, n°47)

Oneri per rilascio di permesso di costruire in sanatoria: € 516,00.

Spese tecniche: € 1.500,00 circa, comprese spese e oneri di Legge.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difficoltà riscontrate: diversa distribuzione spazi interni, regolarizzabili mediante presentazione di scheda catastale di variazione dell'esistente agli atti.

Oneri: diritti UTE:per approvazione pratica: € 70,00.

Spese tecniche : € 500,00.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.000,00
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:**

Successione di [redacted] (nata il [redacted] e deceduta il [redacted]), trascritta a Como in data 24.08.2004 NN. 30441/17202.

In data 09.07.2003 è deceduto [redacted] (quota 1/3) e non risulta trascritta alcuna successione.

Pertanto, attuali proprietari risultano essere i sigg. [redacted] (quota 1/4), [redacted] (quota 1/4), [redacted] (quota 1/4).

Giudice Dr. G.B.Nardecchia
Curatore/Custode: Rag. Lucia Monti
Perito: Arch. ROSSELLA SIRAGUSA

6.2 Precedenti proprietari

██████████, ██████████, ██████████, ██████████ (quota 2/3) e ██████████
 ██████████ (quota 1/3).

Titolo di provenienza: Successione di ██████████ (nata il ██████████ e deceduta il ██████████), trascritta a Como in data 24.08.2004 NN. 30441/17202.

██████████ (quota 1/2) e ██████████ (quota 1/2).

Titolo di provenienza: atto di compravendita in data 02.07.1982 n. 14245 rep. a rogito Dott. Carmelo Varrica Notaio in Como, trascritto a Como in data 07.07.1982 NN. 9655/7698.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto di procedura appartiene ad un fabbricato realizzato prima del 01.09.1967.

In seguito sono state realizzate opere interne in assenza di titolo abilitativo, sanabili mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

A. Piena Proprietà per la quota di 750/1000 relativamente a APPARTAMENTO sito in Comune di Como -via Castellini n.11, facente parte di un complesso edilizio di vetusta costruzione posto su cinque piani, privo di ascensore

L'unità immobiliare, sprovvista di posto auto di proprietà, completamente da ristrutturare, e priva di impianto di riscaldamento, ha una superficie lorda complessiva di circa mq 105².

Identificazione catastale:

-intestazione: BTT RSO nata il 30.09.1901 (quota 1/1) foglio 7 sezione CAMERLATA mappale 282 subalterno 28, categoria A/4, classe 4°, consistenza vani 4,5, piano quinto, rendita € 336,99.

(All. 1)

Accatastamento: scheda prot. n. 801/9 del 17.04.1980 (non rispondente allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni. (All. 2)

Avvertenza: l'intestazione catastale è diversa dall'intestazione riportata sul titolo di proprietà dell'immobile. Pertanto dovrà essere presentato al Catasto, un "foglio di osservazioni" per rettifica dati attuali e, successivamente, dovrà essere presentata la scheda catastale di variazione indicante lo stato di fatto.

Coerenze: Nord/Est, Sud/Est: prospetto su mappale 282 (graffato), Sud/Ovest: prospetto su via Castellini; Nord/Ovest: altra proprietà e vano scala comune. (All. 2-3)

L'edificio è stato costruito prima del 01.09.1967 e ristrutturato all'inizio degli Anni Ottanta, in assenza di titolo abilitativo.

Costituito da cinque piani complessivi, di cui cinque fuori terra.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 282/28 ed ha un'altezza interna di circa 3,20.

Dotazioni condominiali: millesimi di proprietà 121,428

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
appartamento piano quinto (senza ascensore)	100	1	100	Sud - Ovest	Da ristrutturare
balcone	5	0,25	1,25	Sud - Ovest	Da ristrutturare
	105		101,25		

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

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: struttura in c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: da sostituire.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: da sostituire.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole in cotto, condizioni: necessita di ristrutturazione.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni portanti e struttura verticale in c.a., rivestimento: intonaco di cemento non tinteggiato, condizioni: da ristrutturare. materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di graniglia, condizioni: da sostituire.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura, condizioni: da ristrutturare.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da sostituire.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: da ristrutturare.

Citofonico (impianto): tipologia: audio, condizioni: sufficienti.

Termico (impianto): tipologia: autonomo con stufa a gas, conformità: non a norma.

Giudice Dr. G.B.Nardecchia
Curatore/Custode: Rag. Lucia Monti
Perito: Arch. ROSSELLA SIRAGUSA

<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: mista, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: da ristrutturare, conformità: non a norma.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: con tubazioni a vista, alimentazione: metano, condizioni: da ristrutturare, conformità: da collaudare.

L'unità immobiliare, posta al piano quinto, completamente da ristrutturare, presenta in tutti i locali edidenti macchie di umidità ed efflorescenze sulle pareti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valore venale.

8.2. Fonti di informazione

Borsino Immobiliare città di Como e provincia Edizione Anno 2004 (ultima edizione in commercio).

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento con balcone	105	€ 60.750,00	€ 45.562,50

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:

€ 6.834,38

Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 4.556,25

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.586,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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:

€ 34.171,88

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:

€ 31.585,88

giovedì, 09 feb. 2006

il perito
Arch. ROSSELLA SIRAGUSA

Giudice Dr. G.B. Nardecchia
Curatore/Custode: Rag. Lucia Monti
Perito: Arch. ROSSELLA SIRAGUSA

