
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Esecuzione Immobiliare
CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' B.C.C. SCRL
contro
MAN BAR

N. Gen. Rep. **0121/04**

Giudice Dr. VITO FEBBRARO

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Paolo D'Andrea
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1079
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO al N. 402 Prot.
C.F. DNDPLA48P04F158A- P.Iva 01732600133

con studio in Lipomo Via D. Alighieri n. 122/48
telefono: 031283224

fax: 031283224
email: dandreapaolo@virgilio.it

**Beni in Fino Mornasco -Como- Via F.lli Pisacane n. 9
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Fino Mornasco -Como- ,Via F.lli Pisacane n. 9.

Composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, cucina, quattro balconi e locale caldaia al piano seminterrato . posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **143,5¹**

Identificato in catasto: partita 1000771 intestata a Mandaglio Bartolomeo nato a Giffone (RC) il 05.08.1964, quota di proprietà 1/2 e

, quota di proprietà 1/2, foglio 13, mappale 2449 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6, posto al piano T-S1, - rendita: €666,23, - registrata all'UTE con la scheda n. 24 del 29.12.1975

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, pianerottolo e vano scala comuni e cortile comune per i restanti lati.

Note: L'immobile è censito al N.C.E.U. dell' U.T.E. di Como, Comune di Fino Mornasco.

A.1. Cortile:

**A.2. Sottotetto non
abitabile:**

- B.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a box doppio sito in comune di Fino Mornasco -Como- ,Via F.lli Pisacane n. 9.

Composto da unico locale e cantina posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36²**

Identificato in catasto: partita 1068 intestata a Mandaglio Bartolomeo nato a Giffone (RC) il 05.08.1964, quota di proprietà 1/2 e

, quota di proprietà 1/2, foglio 13, mappale 4816 subalterno 1, categoria C/6, classe unica, della superficie catastale di mq 33, posto al piano T, - rendita: €170,43, - registrata all'UTE con la scheda n. 83 del 28.08.1980

Coerenze: da nord in senso orario: box di proprietà di terzi al mapp. 4816 sub 2, cortile comune per due lati, proprietà di terzi al mapp. 2452.

B.1. Cantina:

- C.** Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno residenziale sito in comune di Fino Mornasco -Como- ,Via F.lli Pisacane n. 9.

Superficie complessiva di circa mq **250**.

Identificato in catasto: intestata a Mandaglio Bartolomeo nato a Giffone (RC) il 05.08.1964, quota di proprietà 1/2 e

, quota di proprietà 1/2, foglio 9, mappale 4743, classe 1.

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune al mapp. 2449, proprietà di terzi ai mapp. 4710, 2453 e 4742.

Note: Questo terreno è identificato al N.C.T. dell' U.T.E. di Como, Comune di Fino Mornasco come seminativo arboreo, classe 1, are 02,50, reddito dominicale €1,55, reddito agrario €1,16 (area pertinenziale orto).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (0,5), autostrada (2), ferrovia (2).

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

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

Servizi offerti dalla zona: farmacie (buono), municipio (buono), scuola elementare (buono), asilo nido (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media inferiore (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra _____, moglie dell'esecutato Mandaglio Bartolomeo.

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:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA WOOLWICH S.P.A.** - a firma di Notaio Dott. Cimmino Antonio in data 27/04/2001 ai nn. rep. 32714 - **L'ipoteca è stata iscritta a Como il 07.05.2001 ai nn. 2133/9723 per l'importo di € 900.000.000..**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' B.C.C. SCRL** - a firma di Tribunale di Como in data 04/12/2002 ai nn. rep. 3020 trascritto a Como in data 24/12/2002 ai nn. 22194/35091 - **L'atto di precetto è stato notificato il 16.11.2002 per un credito di €259,09..**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' B.C.C. SCRL** - a firma di Tribunale di Como in data 01/04/2004 ai nn. rep. 779 trascritto a Como in data 27/04/2004 ai nn. 7771/14657 - **L'atto di precetto è stato notificato il 24.02.2004 per un credito di €1.256,89..**

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: spostamento di alcuni tavolati interni regolarizzabili mediante Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Oneri: oblazione: €516,00 oneri ASL: €0,00 oneri tecnico: €750,00

Riferito limitatamente a: appartamento

Difficoltà riscontrate: Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fino Mornasco non è stato possibile rintracciare la licenza edilizia. regolarizzabili mediante accertamento di conformità art. 36, D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Oneri: oblazione: €2.000,00 oneri ASL: €0,00 oneri tecnico: €1.000,00

Riferito limitatamente a: autorimessa

4.3.2. Conformità catastale:

Difficoltà riscontrate: spostamento di alcuni tavolati interni. regolarizzabili mediante schede di variazione.

Oneri: oblazione: €0,00 oneri ASL: €0,00 oneri tecnico: €800,00

Non è stata effettuata la variazione catastale in quanto le modifiche sono di poca entità e non mutano i dati catastali..

Riferito limitatamente a: appartamento ed autorimessa

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**

Giudice Dr. VITO FEBBRARO
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Paolo D'Andrea

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Mandaglio Bartolomeo nato a Giffone (RC) il 05.08.1964 quota di proprietà 1/2 e
quota di proprietà 1/2. proprietario dal 27/04/2001 ad
oggi con atto a firma di Notaio Dott. Antonio Cimmino di Desio in data 27/04/2001 ai nn.
rep. 32713/4695 registrato a Desio in data 14/05/2001 ai nn. 1314 serie 1V trascritto a
Como in data 07/05/2001 ai nn. 7121/9722

6.2 Precedenti proprietari

quota di proprietà 1/2 e
quota di proprietà 1/2. proprietario dal 20/06/2000 al
27/04/2001 con atto a firma di notaio dott.Roberto Zaffaroni di Como in data 20/06/2000
ai nn. 12423/916 registrato a Como in data 07/07/2000 ai nn. 2985 serie 1V trascritto a
Como in data 21/06/2000 ai nn. 12500/8620

quota di proprietà 1/2 e
quota di proprietà 1/2 proprietario dal
18/06/1984 al 20/06/2000 con atto a firma di Notaio Dott. Roncoroni di Desio in data
18/06/1984 ai nn. rep. 6848 registrato a Desio in data 05/07/1984 ai nn. 3605

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 94/72 per lavori di costruzione di casa di civile abitazione intestata

. Licenza Edilizia presentata in data
12/06/1972- n. prot. 3405 rilasciata in data 15/06/1972 l'abitabilità o l'agibilità è stata rilasciata
in data 13/11/1975

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Fino
Mornasco -Como- ,Via F.lli Pisacane n. 9.

Composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, cucina, quattro
balconi e locale caldaia al piano seminterrato . posto al piano terra sviluppa una superficie lorda
complessiva di circa mq **143,5³**

Identificato in catasto: partita 1000771 intestata a Mandaglio Bartolomeo nato a Giffone (RC) il
05.08.1964, quota di proprietà 1/2 e , quota di
proprietà 1/2, foglio 13, mappale 2449 subalterno 1, categoria A/2, classe 2, composto da vani 6,
posto al piano T-S1, - rendita: €666,23, - registrata all'UTE con la scheda n. 24 del 29.12.1975

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune, pianerottolo e vano scala comuni e cortile
comune per i restanti lati.

Note: L'immobile è censito al N.C.E.U. dell' U.T.E. di Como, Comune di Fino Mornasco.

L'edificio è stato costruito nel 1972, ristrutturato nel 2000

Costituito da due piani complessivi, due piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75.

Dotazioni condominiali: cortile comune, vano scala e solaio al piano sottotetto millesimi di
comproprietà 500 000

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
abitazione	120,9	1	120,9	Nord - Est - Sud - Ovest	Buone
balconi	10,71	0,33	3,5343	Nord - Est - Sud - Ovest	Buone
cantina ⁴	11,88	0,25	2,97	Sud - Est	Sufficienti

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

143,49

127,4043

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: buone. Note: Il rivestimento della scala comune è realizzato in marmo sia per le alzate che per le pedate; la ringhiera è in ferro a disegno semplice.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone. Note: Il pavimento è in ceramica antigeliva 8x15 e il parapetto in ferro a disegno semplice.
<i>Cancello (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: plastica, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: tegole canadesi, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco fino, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: parquet incollato, condizioni: sufficienti. Note: Il pavimento della cucina e dei bagni è in piastrelle di ceramica.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica 20x20, condizioni: buone, altezza rivestimento: 2,10.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica 10x10, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: elementi autobloccanti, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative. Note: Il citofono è collegato con il cancelletto esterno ad apertura elettrica.
<i>Gas (impianto):</i>	tipologia: caldaia ad uso riscaldamento e fornitura acqua calda e la cucina per cottura cibi., alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

⁴ Questa cantina, come riportato nell'atto di compravendita, è adibita a centrale termica a servizio dell'intero fabbricato e, conseguentemente, è gravata da servitù di passo a favore dell'unità immobiliare posta al piano primo. Qualora le singole unità immobiliari dovessero essere dotate di autonomi impianti di riscaldamento, il suddetto vano cantina tornerà in piena ed esclusiva disponibilità della parte acquirente.

<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative, apparecchi alimentati: caldaia per riscaldamento e uso igienico-sanitario..
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Cortile:

destinazione urbanistica: area di pertinenza del fabbricato, superficie: di circa 500 mq.

Note: Il cortile di uso condominiale e per la quota di 500/1000 di proprietà è pavimentato con autobloccanti, è recintato, dotato di aiuole con piante e fiori, con impianto elettrico per alimentazione lampade per esterni, circonda il fabbricato su tutti i lati ed è anche utilizzato come parcheggio.

A.2. Sottotetto abitabile: non

composto da: unico locale, posto al piano: sottotetto.

Note: Il piano sottotetto è un locale indiviso per la proprietà di 500/1000 con accesso dalla scala comune ed ha altezza min. di circa 0,50 m e max di circa 2,00 m, è allo stato rustico ed utilizzato come solaio.

Descrizione **box doppio** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Fino Mornasco -Como- ,Via F.lli Pisacane n. 9.

Composto da unico locale e cantina posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **36⁵**

Identificato in catasto: partita 1068 intestata a Mandaglio Bartolomeo nato a Giffone (RC) il 05.08.1964, quota di proprietà 1/2 e , quota di proprietà 1/2, foglio 13, mappale 4816 subalterno 1, categoria C/6, classe unica, della superficie catastale di mq 33, posto al piano T, - rendita: €170,43, - registrata all'UTE con la scheda n. 83 del 28.08.1980

Coerenze: da nord in senso orario: box di proprietà di terzi al mapp. 4816 sub 2, cortile comune per due lati, proprietà di terzi al mapp. 2452.

L'edificio è stato costruito nel 1979.

Costituito da due piani complessivi, uno piani fuori terra, uno piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,40.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 500 000

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
autorimessa	36	0,7	25,2	Nord - Est	Buone
cantina	7,29	0,25	1,8225		Sufficienti
	43,29		27,0225		

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

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: platea, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura (componente edilizia):</i>	materiale: lamiere zincate, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro e vetro, condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

B.1. Cantina:

posto al piano: interrato.

Note: Questa cantina ha accesso dal box con scala interna in cemento e una superficie di circa 7,5 mq; ha il pavimento in ceramica, le pareti e il soffitto in intonaco rustico ed è dotata di energia elettrica.

Descrizione **Terreno residenziale** di cui al punto **C**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Fino Mornasco -Como- , Via F.lli Pisacane n. 9.

Superficie complessiva di circa mq **250**.

Identificato in catasto: intestata a Mandaglio Bartolomeo nato a Giffone (RC) il 05.08.1964, quota di proprietà 1/2 e , quota di proprietà 1/2, foglio 9, mappale 4743, classe 1.

Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune al mapp. 2449, proprietà di terzi ai mapp. 4710, 2453 e 4742.

Note: Questo terreno è identificato al N.C.T. dell' U.T.E. di Como, Comune di Fino Mornasco come seminativo arboreo, classe 1, are 02,50, reddito dominicale € 1,55, reddito agrario € 1,16 (area pertinenziale orto).

Caratteristiche urbanistiche:

PRG vigente Variante al Piano Regolatore Urbanistico Generale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 08.02.1995, approvata dalla Giunta Regionale della Lombardia con delibera di G. R. n. 45533 del 08.10.1999 e approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 21.11.2003. Questo terreno è individuato con il mapp. 4743 ed inserito nel suddetto Piano Regolatore in zona edificabile "C2"; però vista la limitata superficie e le prescrizioni delle Norme Tecniche Attuative non è possibile realizzare alcuna edificabilità.

Destinazione	Superficie	Sup. Edif.	Volumetria
--------------	------------	------------	------------

Giudice Dr. VITO FEBBRARO
Curatore/Custode:
Perito: Ing. Paolo D'Andrea

orto

250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e, tenuto conto che scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (**stima sintetica**) per immobili della stessa tipologia e condizioni.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di di Como,, Conservatoria dei Registri Immobiliari di di Como,, ufficio tecnico di Fino Mornasco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: delle zone limitrofe, Borsino immobiliare di Como e provincia, anno 2003; listino prezzi degli immobili e delle aziende commerciali di Como e provincia, anno 2003..

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	143,5	€166.755,38	€83.377,69
B. box doppio	36	€33.778,13	€16.889,06
C. Terreno	250	€12.500,00	€6.250,00
<i>Totali:</i>		<i>€213.033,50</i>	€106.516,75

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:

€15.977,51

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:

€5.066,00

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:

€90.539,24

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:

€85.473,24

martedì, 04 gen. 2005

il perito
Ing. Paolo D'Andrea