

**Beni in Mariano Comense -Como- Via Piave,16
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito magazzino, cantina e sottotetto sito in comune di Mariano Comense -Como-, Via Piave, 16.
Composto da magazzino, due locali cantina e un sottotetto. posto al piano seminterrato, terra e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81³
Identificato in catasto: intestata a [redacted] precedente proprietario foglio 15 mappale 3010 subalterno 23, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 81, posto al piano seminterrati, terra e terzo, - rendita: € 238,45.
Coerenze: Per il magazzino da Nord in senso orario tutt'intorno con passaggio comune.
Per il sottotetto da Nord in senso orario con perimetro su strada via Piave, altra unità, passaggio comune ed altra unità.
Per la cantine da Nord in senso orario con terrapieno, spazi comuni ed altra unità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di valutazione relativamente a questo lotto, sono due locali a destinazione cantina, un magazzino ed un sottotetto inseriti in un contesto condominiale composto da diverse unità di storico impianto.
La valutazione che è stata effettuata è comprensiva delle parti comuni condominiali come il cortile, considerando altresì lo stato di conservazione.

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.

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

Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (0,2), autostrada (15).

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (buono), centro commerciale (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), ospedali (buono), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (buono), verde attrezzato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] con un contratto d'affitto (4+4) stipulato in data 01/09/1999. Il contratto è stato registrato, per quanto concerne la disponibilità dell'immobile si rileva questo contratto d'affitto, però non sono specificati i dati catastali degli immobili affittati, è specificata solo la Via Piave ed il numero civico 14/16.

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:

Trasferimento di sede sociale derivante da Trasferimento di sede sociale a favore di **COSTRUZIONI B.L. SRL DI [redacted] CON SEDE IN MARIANO COMENSE** - a firma di Leggio Elisa in data 14/12/2001 ai nn. 58054 trascritto a Como in data 11/02/2002 ai nn. 3435/2470

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

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

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 a favore di **BANCO AMBROSIANO VENETO SPA** - a firma di Prestipino Giarritta Maria Grazia in data 26/05/1999 ai nn. 42352 trascritto a Como in data 27/05/1999 ai nn. 2801/10591
 Importo ipoteca Lire 320.000.000
 Importo capitale Lire 160.000.000

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri:

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO SOCIETÀ "COSTRUZIONI B.L. SRL DI [REDACTED]"** - a firma di Tribunale di Como in data 08/05/2006 ai nn. 36 trascritto a Como in data 29/08/2006 ai nn. 32148/20622

4.3. Oneri di regolarizzazione 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

Costruzioni [REDACTED] proprietario dal 26/05/1999 ad oggi con atto a firma di Prestipino Giarritta Maria Grazia in data 26/05/1999 ai nn. 42351 trascritto a Como in data 27/05/1999 ai nn. 10590/7203

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 190/2000 per lavori di ristrutturazione ad uso negozio intestata a [REDACTED]
 [REDACTED] Concessione Edilizia rilasciata in data 28/06/2000

P.E. n. 70/02 per lavori di opere di manutenzione straordinaria alla copertura del fabbricato esistente intestata a [REDACTED] di [REDACTED] Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria presentata in data 13/03/2002 rilasciata in data 17/06/2003

P.E. n. 236/03 per lavori di manutenzione straordinaria, rifacimento intonaco e tinteggiatura alle facciate del fabbricato esistente intestata a [REDACTED]

D.I.A. presentata in data 17/07/2003 rilasciata in data 01/09/2003

Descrizione deposito magazzino, cantina e sottotetto di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Mariano Comense -Como-, Via Piave, 16.

Composto da magazzino, due locali cantina e un sottotetto, posto al piano seminterrato, terra e terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 81⁴

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

Giudice Dr. G.B. Nardecchia
 Curatore/Castode: Dott. Mario Galli
 Perito: Arch. Raffaella Nespola

Identificato in catasto: intestata a [redacted] precedente proprietario foglio I5 mappale 3010 subalterno 23, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 81, posto al piano seminterrati, terra e terzo, - rendita: € 238,45.

Coerenze: Per il magazzino da Nord in senso orario tutt'intorno con passaggio comune.

Per il sottotetto da Nord in senso orario con perimetro su strada via Piave, altra unità, passaggio comune ed altra unità.

Per la cantine da Nord in senso orario con terrapieno, spazi comuni ed altra unità.

L'edificio è stato costruito nel prima del 1967.

Costituito da cinque piani complessivi, quattro piani fuori terra, uno piani interrati.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 320 cm.

Dotazioni condominiali: aree comuni condominiali

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
magazzino	22	1	22	Nord e Sud	Da ristrutturare
cantine	40	0,4	16	Interno	Inagibile
sottotetto	22	0,5	11	Nord	Inagibile
	84		49		

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura): materiale: muratura.

Copertura (struttura): tipologia: a falde.

Scale (struttura): tipologia: a rampe parallele, ubicazione: esterna, condizioni: da ristrutturare.

Manto di copertura (componente edilizia): materiale: tegole in cotto.

Fareti esterne (componente edilizia): rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

il metodo di stima utilizzato è quello comparativo o diretto basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, considerando altresì lo stato di conservazione del fabbricato.

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. G.B. Nardecchia
Curatore/Custode: Dott. Mario Galli
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate le piante del negozio, che corrispondono alla situazione attuale, rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto nel mese di luglio 2006.

La situazione catastale del subalterno 23 non corrisponde esattamente con la concessione edilizia rilasciata dal comune n. 190/2000 e presente in allegati.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni in data 10.06.2006, 06.07.2006, 07.10.2006 a nominativo della società [redacted] presenti in allegati.

ufficio tecnico di comune di Mariano Comense:

qui sono state cercate e trovate le pratiche disponibili relative all'immobile, e sono stati recuperati gli stralci del Piano Regolatore Vigente Generale della zona relativa agli immobili di cui sopra e presenti in allegati.

L'immobile cade secondo il documento urbanistico vigente in zona B1 residenziale intensiva.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio:

relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di riferimento, in questo caso Mariano Comense.

Agenzie Immobiliari della zona di competenza.

Borsino Immobiliare della Città di Como e Provincia.

Ufficio del Registro:

sopralluogo presso l'Ufficio del Registro effettuato in data 13.06.2006 al fine di verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto registrati a favore della società [redacted] per quanto concerne questi subalterni la verifica ha dato esito positivo.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. deposito magazzino, cantina e sottotetto	81	€ 98.000,00	€ 98.000,00

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 14.700,00

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:

€ 0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 83.300,00

Giudice Dr. G.B. Nardecchia
Curatore/Custode: Dott. Mario Galli
Perito: Arch. Raffaella Nespoli