

Beni in Mariano Comense - Como- Via Cadorna, 12
Lotto 026

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito sito in comune di Mariano Comense -Como- ,Via Cadorna, 12.
Composto da locale deposito posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70⁷⁵
Identificato in catasto: intestata a _____ foglio 21
mappale 12974 subalterno 18, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 60, posto al piano seminterrato, - rendita: € 176,63.
Coerenze: Da Nord in senso orario con terrapieno. sub. 12, ente comune sub. 4, ente comune sub. 5, sub. 19, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Gli immobili oggetto di valutazione relativamente a questo lotto, sono un deposito inseriti in un contesto condominiale composto da diverse unità.
La valutazione che è stata effettuata è comprensiva delle parti comuni condominiali, di eventuali aree di proprietà, ed oltretutto tenendo conto dei piccoli lavori ancora mancanti relativamente agli immobili ed al contesto rilevati in seguito al sopralluogo.
Si precisa che nei sottocapitoli destinati alle caratteristiche descrittive degli immobili, essendo gli stessi facenti parte di un complesso costituito da più unità, peraltro con medesime caratteristiche, si farà riferimento ai caratteri descrittivi riportati nel Lotto 22.

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): autostrada (15), ferrovia (2).

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), spazi verdi (buono), supermercato (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Da tabella redatta e fatta pervenire al perito risulta assegnato ai _____ non risultano contratti d'affitto e la proprietà è c _____

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:**

Atto Giudiziario derivante da Decreto di sequestro conservativo a favore di _____ a firma di Tribunale di Como sez. di Cantù in data 07/06/2004 ai nn. 107/2004 trascritto a Como in data 16/12/2004 ai nn. 45215/26405 - gravante su mapp. 12974/12-13-14-15-16-17 già soppressi

Trasferimento di sede sociale derivante da Trasferimento di sede sociale a favore _____

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

⁷⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

- 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 apertura di credito a favore di **BANCA INTESA SPA** - a firma di Lori Luca in data 23/04/2001 ai nn. 24712/5753 trascritto a Como in data 09/05/2001 ai nn. 9859/2163
- Importo ipoteca Lire 5.000.000.000
- Importo capitale Lire 2.500.000.000
- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di
- a firma di Tribunale di Como sezione distaccata di Cantù
in data 11/06/2005 ai nn. 107 trascritto a Como in data 08/07/2005 ai nn. 24394/5070
- Importo ipoteca Euro 350.000,00
- Importo capitale Euro 280.000,00
- si precisa che questa formalità grava unicamente sui mappali 12974/18-19-20-21-25-29-33-43-712
- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*
- 4.2.3. *Altri oneri:*
- Sentenza di fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento a favore di
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**
- proprietario dal 15/11/1999 ad oggi con atto a firma
in data 15/11/1999 ai nn. 153002 trascritto a Como in data
01/12/1999 ai nn. 24693/16354
- Riferito limitatamente a: C. F. foglio 21 mapp. 3373/1, 3373/701, 3373/702, 12134/1, 12134/2, C. T. foglio 21 mapp. 12180, compresa è la striscia di terreno sul mapp. 12181 servitù, che sarà da parte della società in seguito oggetto di rinuncia. Si precisa che in seguito alla demolizione di questi fabbricati, così come meglio specificato in seguito, sarà istituito il mapp. 12974 sul quale sorgono le unità oggetto della presente.
7. **PRATICHE EDILIZIE:**
- P.E. n. 501/99 per lavori di costruzione di fabbricati ad uso abitazione e direzionale intestata a
Concessione Edilizia rilasciata in data 06/06/2001
- P.E. n. 501/99 variante I per lavori di varianti al progetto già autorizzato intestata a
Permesso di costruire per opere in variante presentata
in data 28/08/2003 rilasciata in data 28/01/2004

P.E. n. 501/99/B1s per lavori di permesso di costruire per il recupero sottotetto a fini abitativi intestata a (Permessi di Costruire presentata in data 10/03/2003 rilasciata in data 27/05/2004

P.E. n. 366/03 per lavori di recinzione con formazione di accessi carraio, pedonale e vano per contatori. intestata a (Permessi di costruire presentata in data 12/10/2003 rilasciata in data 14/11/2003

P.E. n. 126/06 per lavori di realizzazione opere in variante al progetto già autorizzato intestata a (non approvata.

P.E. n. 137/06 per lavori di opere di ristrutturazione di porzione di fabbricato già esistente intestata a (A. non approvata.

Descrizione deposito di cui al punto A
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a immobile sito in comune di Mariano Comense -Como-, Via Cadorna, 12.
 Composto da locale deposito posto al piano seminterrato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 70⁷⁶
 Identificato in catasto: intestata a (foglio 21 mappale I2974 subalterno 18, categoria C/2, classe 1, della superficie catastale di mq 60, posto al piano seminterrato, -rendita: € 176,63.
 Coerenze: Da Nord in senso orario con terrapieno, sub. 12, ente comune sub. 4, ente comune sub. 5, sub. 19, terrapieno.
 L'edificio è stato costruito nel 2001.
 Costituito da quattro piani complessivi, tre piani fuori terra, uno piani interrati.
 L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 260 cm.
 Dotazioni condominiali: aree comuni condominiali

Destinazione	Sup. Netta	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
--------------	------------	--------	------------	-------------	------------

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

⁷⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverno... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate le piante del deposito; la pianta della situazione catastale è diversa dalla concessione edilizia n. 501/99/bis rilasciata dal comune; la situazione catastale è uguale alla DIA n. 126/06 non approvata dal comune.

La valutazione è stata data sulla base delle piante catastali, anche perché è stato negato l'accesso al perito internamente.

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

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 C1 residenziale di completamento ed in parte D1 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

; per quanto concerne questi subalterni la verifica ha dato esito

negativo.

Amministrazione condominiale:

la proprietà ha dichiarato al perito che è stato nominato un amministratore, ma essendo subentrato il fallimento della stessa società l'amministratore ovviamente non ha potuto procedere.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. deposito	70	€ 77.000,00	€ 77.000,00

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:

€ 11.550,00

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:

€ 65.450,00

Giudice Dr. G.B. Nardocchia
Curatore/Custode: Dott. Mario Galli
Perito: Arch. Raffaella Nespola