
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE - PENALE

Fallimento

Sede legale: Via Varese 16 - 20121 MILANO

N. Gen. Rep. 0031/04

Giudice Delegato **Dr. G.B. NARDECCHIA**
Curatore **Dott. CLAUDIO GIGNOUS**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Fabio Bianchi
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 511
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO al N. 798
C.F. BNCFRASSI8C911A-P.I. nr 01116170117

con studio in Como Via Valleggio, 8
telefono: 0313370063
cellulare: 3472365065
fax: 0313310232
email: studioarchitettura@bianchifabio.191.it

**Beni in Olgiate Comasco -Como- via Borromini Francesco n°8
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. deposito-sottoscala sito in comune di Olgiate Comasco -Como- ,via Borromini Francesco n°8 in ragione di:
- Piena Proprietà per la quota di 17/1000

Composto da magazzino/sottoscala, posto nell'ingresso al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 1¹
Identificato in catasto: partita - intestata a CAMMARATA ARCANGELO e Altri foglio 11 mappale 4894 subalterno 6, categoria C/2, classe U, della superficie catastale di mq 1, posto al piano T, - rendita: € 2.89, - registrata all'UTE con la scheda N° 172 PROT.

- B. Piena Proprietà per la quota di 17/1000 relativamente a lastricato solare sito in comune di Olgiate Comasco -Como- ,via Borromini Francesco n°8.
Composto da terrazzo di copertura di n°3 posti auto (garage di pertinenza di un edificio residenziale); raggiungibile da una scala a chiocciola esterna e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60²
Identificato in catasto: partita 1002573 intestata a CAMMARATA ARCANGELO e Altri foglio 11 mappale 6576 subalterno 8, categoria lastrico solare, classe -, composto da vani -, - rendita: -, - registrata all'UTE con la scheda N° 175 PROT.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di una porzione in quota millesimale di ripostiglio-sottoscala di mq. 1 e lastricato solare in Comune amministrativo di Olgiate Comasco, sita in Via Francesco Borromini n°8
Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Non esistono importanti collegamenti pubblici nella immediate vicinanze.
La zona non offre alcun servizio.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente le porzioni di cui al presente Lotto, sono utilizzati dagli Proprietari (vedi misura catastale allegata) e rientrano nella divisione millesimale come parti comuni.

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: Nessuna*
4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*
4.2.3. *Altri oneri:*

Sentenza di fallimento - a firma di dr.CLAUDIO GIGNOUS in data 29/05/2004 registrata a COMO in data 29/05/2005 ai nn. 18896-10110 - Atto Giudiziario - Sentenza di Fallimento (codice 617).

Riferito limitatamente a: A (magazzino-sottoscala) + B (lastricato solare)

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

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. *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 Proprietari:**

CAMMARATA ARCANGELO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA CATALDO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA GIUSEPPE (proprietà per 238/1000)

CAMMARATA GRAZIA (proprietà per 1935/10000)

CAMMARATA IGNAZIO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA OSVALDO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA PIO (proprietà per 17/1000)

MESSINA MICHELE (proprietà per 1785/10000) proprietario dal 12/09/2001 al 12/09/2001 con atto con atto Suddivisioni della proprietà di cui al corpo A (magazzino/sottoscala)

CAMMARATA ARCANGELO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA CATALDO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA GIUSEPPE (proprietà per 238/1000)

CAMMARATA GRAZIA (proprietà per 1935/10000)

CAMMARATA IGNAZIO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA OSVALDO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA PIO (proprietà per 17/1000)

CAMMARATA VINCENZO (proprietà per 303/1000)

MESSINA MICHELE (proprietà per 1785/10000) proprietario dal 12/09/2001 al 12/09/2001 con atto con atto Suddivisioni della proprietà di cui al corpo B (lastricato solare)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dal sopralluogo e dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Olgiate Comasco, la costruzione principale (edificio residenziale con annessa pertinenza ad uso autorimessa per n° 3 posti auto) risulta regolarmente assentita con Concessione Edilizia rilasciata a Cammarata Giuseppe e Messina Michele.

Si allega estralcio di PRUG e relative NTA della zona urbanistica (il lotto di terreno su cui insiste i beni "A e B" oggetto della presente relazione, non consente ulteriori ampliamenti, in quanto la volumetria risulta satura).

Descrizione deposito-sottoscala di cui al punto A

Immobile sito in comune di Olgiate Comasco -Como-, via Borromini Francesco n°8 in ragione di:

- Piena Proprietà per la quota di 17/1000

Composto da magazzino/sottoscala, posto al piano terra nell'ingresso posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq ³

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

Identificato in catasto: partita - intestata a CAMMARATA ARCANGELO e Altri foglio 11 mappale 4894 subalterno 6, categoria C/2, classe U, della superficie catastale di mq 1, posto al piano T, - rendita: € 2.89, - registrata all'UTE con la scheda N° 172 PROT.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.80.

Dotazioni condominiali: trattasi di porzione condominiale millesimi di comproprietà 17/1000

Descrizione lastricato solare di cui al punto B

Piena Proprietà per la quota di 17/1000 relativamente a Immobile sito in comune di Olgiate Comasco -Como-, via Borromini Francesco n°8.

Composto da Copertura di autorimesse, raggiungibile da una scala a chiocciola esterna sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 60⁴

Identificato in catasto: partita 1002573 intestata a CAMMARATA ARCANGELO e Altri foglio 11 mappale 6576 subalterno 8, categoria lastrico solare, classe -, composto da vani -, - rendita: -, - registrata all'UTE con la scheda N° 175 PROT.

L'edificio è stato costruito nel 1992.

Dotazioni condominiali: millesimi di comproprietà 17/1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

A corpo con riferimento all'unità abitativa collocata nel suo contesto, in ordine allo stato di manutenzione, l'uso e l'ubicazione.

N.B. Se si considera come quota di possesso i 17/1000, la cifra risulta del tutto irrisoria, dunque viene quantificata forfetariamente a corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Erario di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Uffici della sede di Como, ufficio tecnico di Olgiate Comasco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Locali e presenti sul territorio, Borsino immobiliare di Como (anno 2004).

8.3. Valutazioni delle superfici

Inmobile	Superf.	Valore diritto (trattasi di valore forfetario)
A. deposito-sottoscala	1	€ 300,00
B. lastricato solare	60	€ 700,00
Totali:		€ 1.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 50% 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:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

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

€ 1.000,00

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