
TRIBUNALE DI COMO
FALLIMENTARE

Fallimento
Des Gia

N. Gen. Rep. **000043/07**

Giudice Delegato Dr. VITO FEBBRARO
Curatore dott. RICCARDO VISSA'

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Carlo Franzelli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 517
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1083
C.F. FRNCRL56R15F205F- P.Iva 00901810135

con studio in Cantu' (Como) via Reno, 1
telefono: 031706921
cellulare: 3388054679
fax: 031706921
email: srtarch@libero.it

**Beni in Inverigo (Como) via A. Magni
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Inverigo (Como) via A. Magni.
Composto da un locale destinato a soggiorno-angolo cottura e camera da letto, un bagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Des Gia foglio 3 mappale 813 subalterno 722, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 42, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: 123,95.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Inverigo (Como) via A. Magni.
Superficie complessiva di circa mq **8**.
Identificato al catasto fabbricati: intestata a Des Gia foglio 3 mappale 813 subalterno 713, categoria area urbana, superficie catastale 8 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cor Pao in forza di un contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di 3.600,00 stipulato in data 01/01/2007 con scadenza in 01/11/2011. registrato a Como in data 07/11/2007 ai nn. 2575.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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: Nessuno*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di:
UNICREDIT BANCA CASA S.P.A. - MILANO,
importo ipoteca: EURO 120.000
importo capitale: EURO 60.000
Il finanziamento è stato rogato mediante atto del 23.11.2005 del notaio Andrea Fabi di Erba (CO) rep. 110729/29971.
- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*
4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità 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:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€0.00
€0.00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DES GIA proprietario dal 23/11/2005 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Andrea Fabi di Erba in data 23/11/2005 ai nn. 110728/29970 registrato a Como in data 02/09/2008 ai nn. generale 43182 - particolare 27295 Il proprietario ha la proprietà del 100% dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **APPARTAMENTO** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Inverigo (Como) via A. Magni. Composto da un locale destinato a soggiorno-angolo cottura e camera da letto, un bagno posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45** Identificato al catasto fabbricati: intestata a Des Gia foglio 3 mappale 813 subalterno 722, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 42, composto da vani 2 vani, posto al piano T, - rendita: 123,95.
L'edificio è stato costruito nel ante 1940, ristrutturato nel 2000
L'unità immobiliare è identificata con il numero 722 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale - Appartamento	Sup. reale lorda	45.00	1.00	45.00
	Sup. reale lorda	45.00		45.00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni piетrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

Descrizione **TERRENO-AREA URBANA** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno residenziale sito in Inverigo (Como) via A. Magni.

Superficie complessiva di circa mq **8**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Dessì Giancarlo foglio 3 mappale 813 subalterno 713, categoria area urbana, superficie catastale 8 mq.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

La tessitura è costituita prevalentemente da pavimentazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area urbana destinata a spazio di ingresso	Sup. reale lorda	8.00	1.00	8.00
	Sup. reale lorda	8.00		8.00

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna: materiale: porfido, condizioni: buone.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La stima, per gli edifici, viene normalmente fatta dal sottoscritto C.T.U. sulla base dei valori che esprime il mercato immobiliare nel momento in cui viene eseguita, facendo riferimento, per la stessa zona, ad immobili aventi caratteristiche il più possibile simili a quello da stimare. Ove ci sia necessità di correggere i valori in senso maggiorativo (ad esempio per utilità particolari, finiture signorili, stato di manutenzione particolarmente buono ubicazione ai piani alti in immobile dotato di ascensore od altre peculiarità o potenzialità che differenzino in modo sostanziale l'immobile da stimare rispetto alla media di quelli maggiormente simili) o riduttivo (ad esempio per vetustà superiore alla media per cattivo stato di manutenzione o perché l'immobile è locato o costruito in difformità o assenza di concessione edilizia o per tenere conto del livello di piano sequestro è tale da indurre all'applicazione nella stima di un coefficiente diverso dall'unità) si applicano coefficienti simili a quelli consigliati dall'A.C.A.A.M. (Associazione Comasca Agenti d'Affari in Mediazione) e riportati nell'ultima edizione disponibile del "Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia" edito a cura della summenzionata associazione o riportati nell'ultima edizione disponibile del "Listino prezzi degli immobili e delle aziende commerciali in Como e Provincia" edito a cura del Collegio Provinciale di Como della F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) a seconda dei casi opportunamente corretti ove occorra, in base all'esperienza personale del C.T.U. per tenere conto della specificità delle diverse zone nonché dell'immobile in esame. Riguardo alla superficie commerciale, essa non coincide con quella calpestarle ma è, nel caso ad esempio di unità immobiliari per civile abitazione, una superficie abitabile virtualmente equivalente che viene ricavata con i metodi normalmente usati nel commercio degli immobili, cioè comprendendo la superficie in pianta dei muri divisorii interni, dei muri perimetrali fino ad uno spessore massimo per gli stessi non superiore a 35 cm nonché assegnando ai diversi locali e/o ai diversi piani un "peso" e quindi un "coefficiente" a volte diverso, dal momento che è immediatamente intuibile come ad una veranda, ad un balcone, ad una cantina o ad un box (quando anche queste due ultime utilità non vengano valutate separatamente ma vengano espresse come superficie equivalente di abitazione) non si possa dare lo stesso valore unitario che ad un soggiorno. I coefficienti di solito utilizzati peraltro non sono mai eguali ma possono cambiare da una perizia all'altra in quanto tengono conto di tutte le peculiarità dei vari locali e/o dei vari piani. Ove siano da valutare terreni, normalmente, la stima redatta dal sottoscritto C.T.U. tiene conto dell'azonamento di P.R.G. (con riguardo all'entità della possibile edificazione se l'indice fondiario è diverso da zero), dell'ubicazione (centrale o periferica rispetto al nucleo abitato principale), delle possibilità di accesso e delle caratteristiche geomorfologiche del fondo. Qualora sia nota e qualora si tratti di terreno agricolo si tiene altresì conto della composizione dello strato superficiale del terreno in rapporto al tipo di coltura più o meno redditizia che può supportare, mentre nel caso di boschi si farà riferimento (quando e se in grado di determinare differenze di prezzo significative) anche al tipo di essenza arborea prevalente. I terreni che fungono da area di sedime e pertinenza degli edifici sono invece da considerarsi meritevoli di valutazione a latere aggiuntiva solo se ulteriormente edificabili, ovvero se di grande estensione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Inverigo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: F.I.A.I.P. - FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI - COLLEGIO PROVINCIALE DI COMO
F.I.M.A.A.-A.C.A.A.M. - FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI (COLLEGIO DI COMO E PROVINCIA) - ASSOCIAZIONE COMASCA AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE
OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA DIREZIONE CENTRALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO
AGENZIE IMMOBILIARI.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	45	€67,500.00	€67,500.00
B	terreno residenziale	8	€800.00	€800.00
			€68,300.00	€68,300.00

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 e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.245.00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0.00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€58,055.00

8.5. Valutazione valore locativo

Il canone annuo di locazione indicato nel contratto di locazione sopra citato è pari a € 3.600,00 (Euro tremilaseicento).

Rispetto alla localizzazione, alla superficie ed allo stato di fatto dell'immobile il valore è da ritenersi congruo.