

Beni in Arosio (Como) Via Corridoni, 20
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Arosio (Como) Via Corridoni, 20.**

Composto da ingresso, soggiorno, salotto, ripostiglio e camera al piano terra, bagno al piano ammezzato, cucina, disimpegno, due camere e balcone al piano primo.

Si precisa che il sopralluogo da parte del perito sia avvenuto solo per alcuni locali di questo lotto, per il motivo che due locali al piano terra e due locali al piano primo sono occupati da terzi, fisicamente la signora non presente perchè attualmente ricoverata in ospedale. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 250

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 596 subalterno 704, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 235 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano T/1, - rendita: Euro 325,37.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mappale 596 sub. 705, sub. 701 ed altra proprietà al piano terra; mentre al piano primo con mappale 596 sub. 703, sub. 701 ed altra proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (buono), centro commerciale (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), supermercato (sufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autostrada (15), ferrovia (1), superstrada (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi, solo per alcuni locali non esiste alcun contratto d'affitto registrato.

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:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di C.F. **CARIPLO SPA/MILANO**, contro _____, a firma di Notaio Giuseppe Manfredi in data 25/10/1989 ai nn. 90392/14800 iscritto a Como in data 28/10/1989 ai nn. 17324/3158
 importo ipoteca: Lire 175.000.000
 importo capitale: Lire 70.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di **B.P. CRED. VALTELLINESE SCRL/SO, contro** , a firma di Notaio Giuseppe Manfredi in data 18/02/1992 ai nn. 105052/17330 iscritto a Como in data 26/02/1992 ai nn. 4972/804
importo ipoteca: Lire 360.000.000
importo capitale: Lire 200.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di **B.P. CRED. VALTELLINESE SCRL/SO, contro** , a firma di Notaio Giuseppe Manfredi in data 12/01/1995 ai nn. 118301/20419 iscritto a Como in data 19/01/1995 ai nn. 1288/174
importo ipoteca: Lire 360.000.000
importo capitale: Lire 200.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di **B.C.C. ALTA BRIANZA SCRL/ALZATE BRIANZA, contro** , a firma di Notaio Alberto Nessi in data 21/03/1996 ai nn. 137325 iscritto a Como in data 02/04/1996 ai nn. 5433/986
importo ipoteca: Lire 240.000.000
importo capitale: Lire 120.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di **B.C.C. ALTA BRIANZA SCRL/ALZATE BRIANZA, contro** , a firma di Notaio Alberto Nessi in data 21/03/1996 ai nn. 137326 iscritto a Como in data 02/04/1996 ai nn. 5434/987
importo ipoteca: Lire 240.000.000
importo capitale: Lire 120.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di **B.P. DI SONDRIO SCRL/SONDRIO, contro** , a firma di Notaio Andrea Fabi in data 03/08/1999 ai nn. 80653/23147 iscritto a Como in data 07/08/1999 ai nn. 18146/4908
importo ipoteca: Lire 1.000.000.000
importo capitale: Lire 500.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di **B.P. CRED. VALTELLINESE SCRL/SO, contro** , a firma di Notaio Andrea Fabi in data 03/08/1999 ai nn. 80654/23148 iscritto a Como in data 07/08/1999 ai nn. 18146/4909
importo ipoteca: Lire 972.000.000
importo capitale: Lire 540.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da ipoteca volontaria a favore di **B.C.C. ALTA B.ZA SCRL/ALZATE BRIANZA, contro** , a firma di Notaio Andrea Fabi in data 03/08/1999 ai nn. 80655/23149 iscritto a Como in data 07/08/1999 ai nn. 18146/4910
importo ipoteca: Lire 1.070.000.000
importo capitale: Lire 535.000.000

Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca legale a favore di **EQUITALIA COMO E LECCO SPA, contro** , a firma di Equitalia Como e Lecco Spa/Lecco in data 04/05/2007 ai nn. 100341/33 iscritto a Como in data 14/05/2007 ai nn. 16698/3426
importo ipoteca: Lire 823.771.549
importo capitale: Lire 411.885.774

Osservazioni: Provvedimento emesso il 04.05.2007 rep. 100341/33 da Equitalia Como e Lecco Spa/Lecco per Euro 425.442,50 di cui Euro 212.721,25 di capitale..

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **CREDITO VALTELLINESE SCRL/SO**, contro _____, a firma di Tribunale di Sondrio in data 28/06/2008 ai nn. 292/2008 iscritto a Como in data 23/07/2008 ai nn. 23833/5208

importo ipoteca: Lire 176.200.570

importo capitale: Lire 134.790.066

Osservazioni: Decreto ingiuntivo emesso il 28.06.2008 rep. 292/2008 dal Tribunale di Sondrio per Euro 91.000,00 di cui Euro 69.613,26 di capitale..

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Pignoramento a favore di Novati Maria Grazia (26.02.1967) contro _____ a firma di Tribunale di Como sezione di Cantù

in data 11/05/1998 trascritto a Como in data 20/05/1998 ai nn. 8327/6288

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da Sentenza di fallimento a favore di Fallimento O.C.R.A. Snc contro _____ a firma di Tribunale di Como in data

26/02/2009 ai nn. 181 trascritto a Como in data 26/06/2009 ai nn. 18127/11394

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: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ proprietario da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giuseppe Manfredi in data 06/07/1989 ai nn. 89163/14542 trascritto a Como in data 11/07/1989 ai nn. 11194/8437

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. n. 06/90 per lavori di costruzione nuovo garage sul mapp. 1401 oggi mapp. 596 sub. 701 intestata a _____. Autorizzazione edilizia presentata in data 27/01/1990- n. prot.

616 la pratica non è ancora stata rilasciata si precisa che la pratica edilizia in questione non sia mai stata rilasciata per mancata integrazione di documenti.

P.E. n. n. 44/94 per lavori di opere di manutenzione ordinaria per rifacimento intonaco esterno ultimato a civile intestata a _____. Autorizzazione edilizia presentata in data 10/10/1994- n. prot. 5394 rilasciata in data 19/10/1994

P.E. n. n. 18/96 per lavori di manutenzione straordinaria, rinforzo parte di soletta sul piano terra, opere di demolizione e rifacimento di parte di soletta sul piano terra, riesecuzione di pavimentazione intestata a _____. Denuncia Inizio Attività

P.E. n. n. 18/01 per lavori di sistemazione tetto di copertura mediante rimozione di tegole e travetti in legno esistenti e la ricollocazione di nuovi travetti in legno e tegole in cotto portoghesi. intestata a _____. Denuncia Inizio Attività presentata in data 21/03/2001- n. prot. 1668

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Arosio (Como) Via Corridoni, 20.

Composto da ingresso, soggiorno, salotto, ripostiglio e camera al piano terra, bagno al piano ammezzato, cucina, disimpegno, due camere e balcone al piano primo.

Si precisa che il sopralluogo da parte del perito sia avvenuto solo per alcuni locali di questo lotto, per il motivo che due locali al piano terra e due locali al piano primo sono occupati da terzi, fisicamente la signora non presente perchè attualmente ricoverata in ospedale. posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 250

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 5 mappale 596 subalterno 704, categoria A/3, classe 1, superficie catastale 235 mq, composto da vani 7 vani, posto al piano T/1, - rendita: Euro 325,37.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mappale 596 sub. 705, sub. 701 ed altra proprietà al piano terra; mentre al piano primo con mappale 596 sub. 703, sub. 701 ed altra proprietà.

L'edificio è stato costruito nel anteriore al 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 330 cm al piano terra e 310 cm al piano primo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
ingresso piano terra	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
soggiorno piano terra	Sup. reale netta	20,00	1,00	20,00
ripostiglio piano terra	Sup. reale netta	39,00	1,00	39,00
salotto piano terra	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
camera piano terra	Sup. reale netta	23,00	1,00	23,00
disimpegno piano primo	Sup. reale netta	14,00	1,00	14,00
cucina piano primo	Sup. reale netta	19,00	1,00	19,00
camera 1 piano primo	Sup. reale netta	23,00	1,00	23,00
camera 2 piano primo	Sup. reale netta	22,00	1,00	22,00
bagno piano ammezzato	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
balcone piano primo	Sup. reale netta	10,00	0,30	3,00
	Sup. reale netta	209,00		202,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Travi:</i>	materiale: c.a..
<i>Solai:</i>	tipologia: legno e laterocemento.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a. e pietra, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: scarse.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ghiaia e battuto di cemento, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.
<i>Scale:</i>	posizione: interna, rivestimento: pietra, condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da ristrutturare, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita dalla proprietà.
-------------------	--

Accessori:

Giudice Dr. Vito Febbraro
Curatore/Custode: Dott. Nello Salonia
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

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

Nell'attribuzione di valore è già compresa la quota proporzionale di possesso dei beni comuni non censibili, in questo caso il mappale 596 sub. 701 e 703.

8.2. Fonti di informazioneCatasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate le planimetrie dell'immobile che corrispondono alla situazione rilevata in seguito al sopralluogo avvenuto il 17 aprile 2009.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni dalla società incaricata ed aggiornate alla data del 30.06.2009 e contenute in allegati.

Ufficio tecnico di Comune di Arosio:

sono state rinvenute le pratiche riportate nel capitolo relativo alle pratiche edilizie, ed è stato recuperato lo strumento urbanistico in vigore alla data del 18.05.2009; il tutto presente in allegati.

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 Arosio.

Agenzie immobiliari della zona.

Ufficio del Registro:

sopralluogo avvenuto il 18.05.2009 al fine di verificare la presenza di eventuali contratti d'affitto, la verifica ha dato esito negativo.

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
ingresso piano terra	14,00	€ 1.700,00	€ 23.800,00
soggiorno piano terra	20,00	€ 1.700,00	€ 34.000,00
ripostiglio piano terra	39,00	€ 1.700,00	€ 66.300,00
salotto piano terra	22,00	€ 1.700,00	€ 37.400,00
camera piano terra	23,00	€ 1.700,00	€ 39.100,00
disimpegno piano primo	14,00	€ 1.700,00	€ 23.800,00
cucina piano primo	19,00	€ 1.700,00	€ 32.300,00
camera 1 piano primo	23,00	€ 1.700,00	€ 39.100,00
camera 2 piano primo	22,00	€ 1.700,00	€ 37.400,00
bagno piano ammezzato	3,00	€ 1.700,00	€ 5.100,00
balcone piano primo	3,00	€ 1.700,00	€ 5.100,00
	202,00		€ 343.400,00

- Valore corpo:	€ 343.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 343.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 343.400,00

Riepilogo:

Giudice Dr. Vito Febraro
Curatore/Custode: Dott. Nello Salonia
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	250	€ 343.400,00	€ 343.400,00

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:

€ 51.510,00

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:

€ 291.890,00

Relazione lotto 005 creata in data 17/08/2009
Codice documento: F038-09-000013-005

il perito
Arch. Raffaella Nespoli



Giudice Dr. Vito Febbraro
Curatore/Custode: Dott. Nello Salonia
Perito: Arch. Raffaella Nespoli