

TRIBUNALE DI COMO
COMO

Fallimento

N. Gen. Rep. **0078/09**

Giudice Delegato Dott. VITO FEBBRARO
Curatore GIOVANNI MULE'

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: arch. Enrico Thanhoffer
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1474
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO
C.F. THNNRC65E24C933H- P.Iva 02720020136

con studio in Como VIA dei Mille 8
telefono: 031243023
cellulare: 3397310402
fax: 0312280648
email: thanhoffer@libero.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Beni in Como
Viale Lecco, 77
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito in Comune di Como, Viale Lecco, 77.
	Composto da: Ingresso, soggiorno/cucina, bagno, camera, ripostiglio, terrazzo. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 69,75¹
	Identificato in catasto: partita 3323 intestata a _____, foglio 6 mappale 2197 subalterno 38 , categoria A/4, classe 5, composto da vani 4, posto al piano 2, - rendita: 413,17, - registrata all'UTE con la scheda 3015/1 del 23.06.86. Coerenze: da Nord in senso orario: prospetto su cortile comune, altre unità immobiliari, ente comune, mappale 2197 sub. 39, prospetto su mapp. 2577-1392.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico, frequenti code con parcheggi parkimetro.
Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), autobus (1).
Servizi offerti dalla zona: asilo nido (ottimo), centro commerciale (ottimo), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da PALLADINO GRAZIANO con un contratto d'affitto (4+4) stipulato in data 21/04/2009. Il contratto è stato registrato.
--

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1. <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>	
4.1.2. <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>	
4.1.3. <i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>	
4.1.4. <i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>	
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. <i>Iscrizioni:</i>	
-	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di CREDITO ITALIANO SPA/COMO PIAZZA CAVOUR 10 - a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù in data 07/03/2000 ai nn. 125975, iscritto a COMO in data 22/03/2000 ai nn. 5618/1506. Importo ipoteca Lit. 340.000.000 Importo capitale Lit. 170.000.000 Riferito limitatamente a: schede 3015/0001 e 3016/0001.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

	-	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di B. POP. SONDRIO SCRL/SONDRIO PIAZZA GARIBALDI 16 - a firma di Notaio Fulvio Francoli di Como in data 04/11/2008 ai nn. 37990/20885, iscritto a COMO in data 11/11/2008 ai nn. 34589/7276. Importo ipoteca 221.000. Importo capitale 130.000. Riferito limitatamente a: mappale 2197 sub. 38 e 39. 4.2.2. <i>Sentenza Fallimento:</i>
		Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 78 emessa il 23.10.2009 dal Tribunale di Como a favore “ Massa dei creditori fallimento società Emmeprogetti sas di C. & c./Como” – contro ed Emmeprogetti. Trascritta a Como il 25.01.2010 ai nn. 1782/1093. Riferito mappali 2197/38 e 2197/39 sezione Borghi – foglio 6. Mappale 698/707 e mappali 7602/2 e 5360. 4.2.3. <i>Altri oneri: Nessuno</i>
4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale		
	4.3.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>
		Difformità riscontrate: Manca collaudo finale ed aggiornamento schede catastali. Oneri: diritti (anche catastali): € 100,00 - oneri tecnico: € 500,00. Riferito limitatamente a: mappale 2197 sub. 38 foglio 6 sezione urbana Borghi.
	4.3.2.	<i>Conformità catastale: (vedi sopra)</i>
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non note
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non note
	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non note
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		
6 1	Attuali proprietari	
-	, proprietario con atto a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù in data 07/03/2000 ai nn. 125974, trascritto a Como in data 22/03/2000 ai nn. 5617/3889 con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti di cui all'art. 1117 del Codice Civile. Riferito limitatamente a: scheda 3015/0001 e 3016/0001.	
7. PRATICHE EDILIZIE:		
-	DIA n. 10520/00 per OPERE INTERNE intestata a . Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data 09/05/2000- n. prot. 10520/00. Opere eseguite in difformità a DIA e non conformi a scheda catastale. Riferito limitatamente a: mappale 2197 sub. 38 foglio 6 sezione urbana Borghi	
Descrizione appartamento di cui al punto A		
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Como, Viale Lecco, 77.		
Composto da: Ingresso, soggiorno/cucina, bagno, camera, ripostiglio, terrazzo.		

Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 69,75²			
Identificato in catasto: partita 3323 intestata a foglio 6 mappale 2197 subalterno 38 , categoria A/4, classe 5, composto da vani 4, posto al piano 2, - rendita: 413,17, - registrata all'UTE con la scheda 3015/1 del 23.06.86.			
Coerenze: da Nord in senso orario: cortile comune, altre unità immobiliari, ente comune, mappale 2197 sub. 39, prospetto su mapp. 2577-1392.			
L'edificio è stato costruito prima '67.			
L'unità immobiliare è identificata con il numero 38, ha un'altezza interna di circa 2,70.			
Caratteristiche descrittive:			
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 38.		
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 38.		
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni, condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 38.		
<i>Balconi (struttura):</i>	condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 38.		
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 38.		
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 38.		
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:			
8.1.	Criterio di Stima		
	Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'appartamento da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati da altri appartamenti dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.		
8.2.	Fonti di informazione		
	Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Como, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia.		
8.3.	Valutazioni delle superfici		
	Immobile	Superf.	Valore intero
			Valore diritto

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

	A. appartamento	69,75	€ 104.625,00	€ 104.625,00
	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:			€ 15.693,75
	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:			€ 600,00
	8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:			€ 88.931,25
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:			€ 88.331,25

Beni in Como
Viale Lecco, 77
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	
B.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito in Comune di Como, viale Lecco, 77.
	Composto da: ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera. Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 67,84³
	Identificato in catasto: partita 3323 intestata a foglio 6 mappale 2197 subalterno 39 , categoria A/4, classe 5, composto da vani 4, posto al piano 2, - rendita: 413,17, - registrata all'UTE con la scheda 3016/1 del 23.06.86. Coerenze: da nord in senso orario: mappale 2197 sub. 38, enti comuni, altra unità immobiliare, mappale 1077, mappale 2577-1392.
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	
	Caratteristiche zona: centro (normale) a traffico frequenti code con parcheggi parkimetro. Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), autobus (1).
	Servizi offerti dalla zona: asilo nido (ottimo), centro commerciale (ottimo), cinema (buono), farmacie (buono), municipio (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), parco giochi (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono).
3. STATO DI POSSESSO:	
	Occupato da Quaggio Franco con un contratto d'affitto (4+4) stipulato in data 21/04/2009. Il contratto è stato registrato.
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
	4.1.1. <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
	4.1.2. <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
	4.1.3. <i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
	4.1.4. <i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>
4.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
	4.2.1. <i>Iscrizioni:</i>
	- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di B. POP. SONDRIO SCRL/SONDRIO PIAZZA GARIBALDI 16 - a firma di Notaio Fulvio Francoli di Como in data 04/11/2008 ai nn. 37990/20885 iscritto a COMO in data 11/11/2008 ai nn. 34589/7276. Importo ipoteca 221.000. Importo capitale 130.000. Riferito limitatamente a: 2197 sub. 38 e 39.

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

	-	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di CREDITO ITALIANO SPA/COMO PIAZZA CAVOUR 10 - a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù in data 07/03/2000 ai nn. 125975 iscritto a COMO in data 22/03/2000 ai nn. 5618/1506. Importo ipoteca Lit. 340.000.000. Importo capitale Lit. 170.000.000. Riferito limitatamente a: scheda 3015/0001 e 3016/0001.
	4.2.2.	<i>Sentenza Fallimento:</i>
		Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 78 emessa il 23.10.2009 dal Tribunale di Como a favore “ Massa dei creditori fallimento società Emmeprogetti sas di C. & c./Como” – contro ed Emmeprogetti. Trascritta a Como il 25.01.2010 ai nn. 1782/1093. Riferito mappali 2197/38 e 2197/39 sezione Borghi – foglio 6. Mappale 698/707 e mappali 7602/2 e 5360.
	4.2.3.	<i>Altri oneri: Nessuno</i>
	4.3.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale
	4.3.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>
	-	Difformità riscontrate: Deve essere presentata sanatori per opere interne. Manca collaudo finale ed aggiornamento schede catastali. Oneri: diritti € 100,00 - oneri tecnico: € 1.500,00 Riferito limitatamente a: mappale 2197 sub. 39
	4.3.2.	<i>Conformità catastale: (vedi sopra)</i>
	5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
		Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note
		Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non note
		Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note
	6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
	6.1	Attuali proprietari
	-	proprietario con atto a firma di Notaio Francesco Ruta di Cantù in data 07/03/2000 ai nn. 125974 trascritto a Como in data 22/03/2000 ai nn. 5617/3889 con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti di cui all'art. 1117 del Codice Civile. Riferito limitatamente a: scheda 3015/0001 e 3016/0001.
	7.	PRATICHE EDILIZIE:
	-	DIA n. 9768/00 per OPERE INTERNE intestata a. Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154) presentata in data 27/04/2000- n. prot. 9768/00. Opere eseguite in difformità a DIA e non conformi a scheda catastale. Riferito limitatamente a: mappale 2197 sub. 39
Descrizione appartamento di cui al punto B		
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Como, Viale Lecco, 77.		

Composto da: ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera.			
Posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 67,84⁴			
Identificato in catasto: partita 3323 intestata a foglio 6 mappale 2197 subalterno 39 , categoria A/4, classe 5, composto da vani 4, posto al piano 2, - rendita: 413,17, - registrata all'UTE con la scheda 3016/1 del 23.06.86.			
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 2197 sub. 38, enti comuni, altra unità immobiliare, mappale 1077, mappale 2577-1392.			
L'edificio è stato costruito nel prima '67.			
L'unità immobiliare è identificata con il numero 39, ha un'altezza interna di circa 2,70.			
Caratteristiche descrittive:			
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, diffusori: termosifoni, condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 39.		
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 39.		
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 39.		
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: pessime. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 39.		
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse. Si riferisce limitatamente a: mappale 2197 sub. 39.		
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:			
8.1.	Criterio di Stima		
	Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'appartamento da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati da altri appartamenti dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.		
8.2.	Fonti di informazione		
	Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia.		
8.3.	Valutazioni delle superfici		
	Immobile	Superf.	Valore intero
			Valore diritto

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

	B. appartamento	67,84	€ 105.152,00	€ 105.152,00
	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:			€ 15.772,80
	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:			€ 1.600,00
	8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:			€ 89.379,20
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:			€ 87.779,20

Beni in Como
Via Odescalchi, 30
Lotto 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	
C.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento sito in Comune di Como, Via Odescalchi, 30.
	Composto da: soggiorno, bagno, disimpegno, cucina. Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 63,36⁵ .
	Identificato in catasto: intestata a foglio 4 mappale 698 subalterno 707 , categoria A /4, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 216,91, - registrata all'UTE con la scheda del 15.05.2003 n° 20560. Coerenze: appartamento al mappale 698 sub. 32, prospetto sul cortile, vano scale, appartamento al mappale 698 sub. 29, prospetto su cavedio.
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	
	Caratteristiche zona: centro (esclusiva) a traffico solo autorizzato e locale con parcheggi esterni inesistenti.
	Caratteristiche zone limitrofe: centro storico.
	La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
	Principali collegamenti pubblici (Km): ferrovia (1), autobus (1).
	Servizi offerti dalla zona: verde attrezzato (buono), supermercato (buono), scuola media superiore (buono), scuola media inferiore (buono), scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), polizia (ottimo), negozio al dettaglio (ottimo), municipio (ottimo), farmacie (ottimo), asilo nido (buono).
3. STATO DI POSSESSO:	
	Occupato da .
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	
4.1.	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1.	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
4.1.2.	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
4.1.3.	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
4.1.4.	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>
4.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1.	<i>Iscrizioni:</i>
-	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia apertura di credito a favore di CREDITO VALTELLINESE SCRL/SONDRIO PIAZZA QUADRIVIO 8 - a firma di Notaio Fulvio Francoli di Como in data 04/11/2005 ai nn. 33965/17677 iscritto a Como in data 15/11/2005 ai nn. 40717/8351. Importo ipoteca 270.000. Importo capitale 150.000.

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

		Riferito limitatamente a: mappale 698 sub. 707.	
	4.2.2.	<i>Sentenza Fallimento:</i>	
		Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 78 emessa il 23.10.2009 dal Tribunale di Como a favore “ Massa dei creditori fallimento società Emmeprogetti sas di C. & c./Como” – contro ed Emmeprogetti. Trascritta a Como il 25.01.2010 ai nn. 1782/1093. Riferito mappali 2197/38 e 2197/39 sezione Borghi – foglio 6. Mappale 698/707 e mappali 7602/2 e 5360.	
	4.2.3.	<i>Altri oneri: Nessuno</i>	
	4.3.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	
	4.3.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>	
		Diffomità riscontrate: Si deve aggiornare scheda catastale, presentare la fine lavori e collaudare l'opera. Oneri: tecnico: € 300,00 (esclusa scheda catastale) Riferito limitatamente a: mappale 698 sub.707	
	4.3.2.	<i>Conformità catastale:</i>	
		Diffomità riscontrate: Si deve aggiornare la scheda catastale. Oneri: diritti: € 50,00 - oneri tecnico: € 300,00 Riferito limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Città	
	5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
		Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non note
		Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non note
		Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non note
	6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	
	6.2	Attuali proprietari	
	-	A favore di contro Cattaneo Francesca (23.07.42). proprietario con atto a firma di Notaio Fulvio Francoli di Como in data 03/11/2003 ai nn. 30689/14974, trascritto a Como in data 15/11/2003 ai nn. 35743/19825. E' compreso regolamento di Condominio allegato ad atto 24.4.79 n° 46190/16490 modificato e integrato successivamente. Riferito limitatamente a: mappale 698 sub. 707	
	7.	PRATICHE EDILIZIE:	
	-	DIA n. 17062/05 per OPERE INTERNE intestata a. Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L. 25/03/96, n° 154) presentata in data 06/04/2005- n. prot. 17062/05. Manca fine lavori e la scheda catastale non è stata aggiornata. Riferito limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Città.	
Descrizione appartamento di cui al punto C			
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Como, Via Odescalchi, 30.			

Composto da: soggiorno, bagno, disimpegno, cucina.	
Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 63,36 ⁶	
Identificato in catasto: intestata a foglio 4 mappale 698 subalterno 707 , categoria A /4, classe 3, composto da vani 3,5, posto al piano 2, - rendita: 216,91, - registrata all'UTE con la scheda del 15.05.2003 n° 205602.	
Coerenze: appartamento al mappale 698 sub. 32, prospetto sul cortile, vano scale, appartamento al mappale 698 sub. 29, prospetto su cavedio.	
L'edificio è stato costruito nel prima del 1967.	
L'unità immobiliare è identificata con il numero 707, ha un'altezza variabile interna di circa 3,30.	
Caratteristiche descrittive:	
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, condizioni: ottimo. Si riferisce limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Città.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo, rete di distribuzione: diffusori: termosifoni, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo. Si riferisce limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Como Città.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime. Si riferisce limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Como Città.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni piетrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: ottimo. Si riferisce limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Como Città.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buono. Si riferisce limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Como Città.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampe parallele, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti. Si riferisce limitatamente a: mappale 698 sub. 707 foglio 4 Sez. Urb. Como Città.
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	
8.1. Criterio di Stima	
	Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'appartamento da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati da altri appartamenti dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

8.2. Fonti di informazione				
	Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia..			
8.3. Valutazioni delle superfici				
	Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
	C. appartamento	63,36	€ 231.264,00	€ 231.264,00
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:			€ 34.689,60
	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:			€ 650,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile				
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:			€ 196.574,40
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:			€ 195.924,40

Beni in Como
Via per Brunate
Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

D.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a villa singola in costruzione sita in Comune di Como, Via per Brunate.
	Composto da: immobile in costruzione che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 237,93⁷
	Identificato in catasto: intestata a _____ foglio 2 mappale 5360 classe 3, della superficie catastale di mq 520, - rendita: 1,88 + 1,88. Coerenze: strada, strada comunale per Brunate, mappale 1098/A.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobile in costruzione.
Caratteristiche zona: espansione traffico locale con parcheggi insufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree verdi e residenziali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1).
Servizi offerti dalla zona: spazi verdi (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

In costruzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.1.1. <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: VEDI SOTTO</i>	
4.1.2. <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>	
4.1.3. <i>Atti di asservimento urbanistico:</i>	
-	Atto di Asservimento del mappale 5360 foglio 2 nel comune di Como per una superficie di 520 a firma di Notaio Fulvio Francoli di Como in data 06/12/2005 ai nn. 34103, trascritto a Como in data 15/12/2005 ai nn. 44965/28386 - Compresi posti auto da pertinenziare.
4.1.4. <i>Altre limitazioni d'uso:</i>	
-	Atto di Citazione, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Como il 13.04.2007, con il numero generale 12652, particolare 7626. E' trascritta a favore di Arrighi Maria (29.06.48). Citazione notificata il 2.04.2007 rep. 4953/2007 dal Tribunale di Como per violazione distanze. Riferito limitatamente a: mappale 5360.
-	Annotazione del 7.12.2007 n° 43527/7741 per erogazione a saldo a cura Notaio Bonomo Donatella di Como del 23.11.2007 rep. 3913/956. A favore Banca Popolare di Sondrio. La parte mutuataria riceve 15.000 Euro.

⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

		Riferito limitatamente a: Iscrizione 9157 del 30.11.2006.
4.2.	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
	4.2.1.	<i>Iscrizioni:</i>
	-	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCRL/SONDRIO PIAZZA GARIBALDI 16 - a firma di Notaio Fulvio Francoli di Como in data 27/11/2006 ai nn. 35565/18952 iscritto a Como in data 30/11/2006 ai nn. 43513/9157. Importo ipoteca 340.000. Importo capitale 200.000. Riferito limitatamente a: mappale 5360
	4.2.2.	<i>Sentenza Fallimento:</i>
		Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 78 emessa il 23.10.2009 dal Tribunale di Como a favore “ Massa dei creditori fallimento società Emmeprogetti sas di C. & c./Como” – contro ed Emmeprogetti. Trascritta a Como il 25.01.2010 ai nn. 1782/1093. Riferito mappali 2197/38 e 2197/39 sezione Borghi – foglio 6. Mappale 698/707 e mappali 7602/2 e 5360.
	4.2.3.	<i>Altri oneri: Nessuno</i>
4.3.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	
	4.3.1.	<i>Conformità urbanistico edilizia:</i>
	-	Diffomità riscontrate: VEDI: Altre informazioni per l'acquirente. Per completare l'edificio occorre presentare un progetto, e seguire la direzione lavori, con PSC. Regolarizzabili mediante Permesso Edilizio. N. B. non è stata ancora versata l'indennità risarcitoria prevista dall'art. 83 L.R. 12/05. Occorre anche procedere prima della vendita a rilievo con tipo mappale ed elaborato planimetrico, per un importo di 2.500,00 Euro. Oneri: indennità risarcitoria, art. 83 della L.R. 12/05, ancora da versare: € 20.277,13 - demolizione rampa: € 80.000,00 (vedi sotto)- oneri tecnico per completamento pratiche di costruzione: € 22.500,00. Riferito limitatamente a: mappale 5360.
	4.3.2.	<i>Conformità catastale: Manca tipo mappale ed elaborato planimetrico.</i>
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
	Allo stato attuale, sono escluse dal permesso di costruire in sanatoria rilasciato: Il muro di sostegno dello spazio per parcheggio, nonché il muro angolare di contenimento terreno, in quanto contrastanti l'art. 24.5.3. delle NTA vigenti in merito alle distanze minime dal confine. Per la realizzazione delle opere di completamento dell'edificio, dovranno essere inoltrate apposite separate istanze di Autorizzazione Paesaggistica e di Permesso di Costruire, che dovranno contemplare anche gli interventi di mitigazione relative alla parete cieca della struttura di sbarco della scala in copertura.	

Si stima che per ottemperare a tali opere, (progetto e opere) il costo presunto è pari a Euro 80.000,00.

Con convenzione per costruire a confine, tale richieste possono essere parzialmente superate.

Ricordo che tale previsione è fortemente ipotetica, perché esistono molte variabili legate al fatto che l'immobile è sottoposto a: Vincolo idrogeologico e Ambientale, da sottoporre a commissari per l'autorizzazione.

Il fabbricato dovrà a fine lavori in qualsiasi caso essere dotato di posti auto, come previsto dalle norme vigenti.

Occorre quindi predisporre una soluzione tecnica che sia conforme alle normative e ai criteri di tutela ambientale e che sia vantaggiosa sotto il profilo economico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6 1	Attuali proprietari
-	A favore di - contro Pasqui Alessandro (27.02.66). Proprietario con atto a firma di Notaio Fulvio Francoli di Como in data 22/07/2004 ai nn. 32054/16104, trascritto a Como in data 02/08/2004 ai nn. 28117/15638. Compresa servitù di passo pedonale e carraio a carico del mappale 1098/a di cui atto trascritto a Como il 3.3.65 n° 1632/1432.
	Riferito limitatamente a: mappale 5320 ex 1098/b

7. PRATICHE EDILIZIE:

-	Svincolo idrogeologico n. 09/05 per lavori di nuova costruzione fabbricato residenziale, intestata a Nulla Osta rilasciato in data 05/08/2005- n. prot. 38175/05. Scade il 5/8/2010.
-	Autorizzazione ambientale n. 55128/04 per lavori di nuova costruzione fabbricato residenziale, intestata a Nulla Osta rilasciato in data 12/09/2006- n. prot. 55128/04.
	P.E. n. 55154/04 per lavori di nuova costruzione fabbricato residenziale, intestata a Permesso Edilizio rilasciato in data 13/09/2006- n. prot. 55154/04.
	Certificazione di Compatibilità Paesaggistica n. 3364/08 per lavori di nuova costruzione fabbricato residenziale intestata a. Sanatoria Edilizia rilasciata in data 24/11/2008- n. prot. 3364/08.
	ORDINANZA DEMOLIZIONE 79A/09 per ABUSI EDILIZI intestata a del 07/04/2009.
	P.E. in sanatoria n. 3344/08 per lavori di nuova costruzione fabbricato residenziale intestata a Rilasciata in data 07/04/2009- n. prot. 3344/08. Esclusa rampa di accesso.

Descrizione **villa singola** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Como, Via per Brunate.

Composto da: immobile in costruzione che sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 237,93⁸			
Identificato in catasto terreni: intestata a _____ foglio 2 mappale 5360 classe 3, della superficie catastale di mq 520, - rendita: 1,88 + 1,88- Sezione Como.			
Coerenze: strada, strada comunale per Brunate, mappale 1098/A.			
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:			
8.1. Criterio di Stima			
	Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'appartamento da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati da altri appartamenti dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.		
8.2. Fonti di informazione			
	Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia..		
8.3. Valutazioni delle superfici			
	Immobile	Superf.	Valore intero
	D. villa singola	237,93	€ 380.688,00
			Valore diritto
			€ 380.688,00
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:		€ 57.103,20
	Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente		Nessuno
	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		Nessuna
	Ipotetiche spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (compreso progetto).		€ 122.777,13
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:		€ 323.584,80
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica		€ 200.807,67

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

	e/o catastale a carico dell'acquirente:

Beni in Como
Via S. Bernardino da Siena, 25
Lotto 005

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

E.	Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a laboratorio industriale/artigianale sito in Comune di Como, Via S. Bernardino da Siena, 25.
	Composto da: immobile in costruzione che si sviluppa su un piano terra, un piano primo per una superficie lorda complessiva di circa mq. 385,62⁹ (con un lastrico solare di circa 400 mq.). Alla stessa vanno aggiunti: <ul style="list-style-type: none"> - diritto di uso esclusivo di 10 posti auto numerati dal n° 8 al n° 17 come da planimetria allegata all'atto del 16.04.2009 rep.69581/33049 Notaio Achille Cornelio di Como, localizzati su area identificata come bene comune non censibile al foglio 10 (reale) con mapp. 7602/4; - diritto Comune di uso esclusivo di 5 posti auto identificati dal n° 1 al n° 5 nella planimetria allegata all'atto del 16.04.2009 rep.69581/33049 Notaio Achille Cornelio di Como, localizzati su area identificabile come bene comune non censibile al foglio 10 (reale) con mappale 7602/4.
	Identificato in catasto: intestata a EMMEPROGETTI SAS di & C. foglio 10 mappale 7602 subalterno 2 , categoria: in costruzione, posto al piano T, 1, 2. Coerenze: da nord in senso orario: mappale 7602 sub. 1, mappale 7601 sub. 1, mappale 7602 sub. 3, mappale 7604 sub. 4.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobilie in costruzione.
Caratteristiche zona: periferia (degradata) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: aree verdi e industriali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici (Km): autobus (1).
Servizi offerti dalla zona: spazi verdi.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
4.1.2. <i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
4.1.3. <i>Atti di asservimento urbanistico:</i>
- Atto di Asservimento a favore del Comune di Como del mappale 2588 foglio 10 nel Comune di Como per una superficie di 2466 a firma di Notaio Francoli Fulvio di Como in data 17/11/2006 ai nn. 35498 trascritto a Como in data 28/11/2006 ai

⁹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

		nn. 42984/26821 Riferito limitatamente a: mappale 2588 sub. 701.
	-	Atto di vincolo edilizio Notaio Carlo Pedraglio di Como a favore del Comune di Como ed a carico della Lariotronic relativamente al mappale 2588/701 per una volumetria pari a mc. 5.264,99 al fine del rilascio della concessione edilizia in data 15/05/2003 ai nn. 57930 trascritto a Como in data 03/06/2003 ai nn. 17911/9796.
		4.1.4. <i>Altre limitazioni d'uso:</i>
	-	Atto del 3.02.98 rep. 52657/7232 Notaio Carlo Pedraglio di Como portante costituzione servitù perpetua di passo pedonale e carraio e di utilizzo del sottosuolo per posa, a carico della società Lariotronic ed a favore della società Locafit relativamente anche al mapp. 2588/701 trascritto il 17.02.98 n° 2511/1926.
	-	Atto del 2.2.98 rep. 52646/7227 Notaio Carlo Pedraglio di Como portante anche costituzione di servitù di passo e posa a favore della società Curim ed a carico della società Lariotronic, trascritto il 17/2/98 n° 2506/1921.
	-	Atto del 2.2.98 rep. 52646/7227 Notaio Carlo Pedraglio di Como portante anche costituzione servitù di posa di contatori metano nonché di passo per l'accesso, ispezione e manutenzione ai contatori e alle condutture del gas metano, a favore anche della società Lariotronic, ed a carico di Ceserani Augusto e Lucchi Anna relativamente al mappale 3341 trascritto il 17.02.98 n° 2505/1920.
	-	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Notaio Donegana Pierluigi di Oggiono del 28.09.2007 rep. 194307/35587. Trascritta a Como il 16.10.2007 reg. 36863/22547. ESTINZIONE DI SERVITU'. Rinuncia alla servitù di passo pedonale e carraio costituita con atto del 3.2.98 rep.52657/7232 Notaio Carlo Pedraglio di Como, a favore del mapp. 2588/701 ed a carico del mapp. 2588/702, restando invariate le altre servitù anche di sottoservizi a carico del mapp. 2588/702. .Riferito limitatamente a: MAPPALE 2588 SUB. 701 - 703
	-	Atto tra vivi. Notaio Cornelio Achille di Como del 3.10.2008 rep. 68998/32636. Trascritta a Como il 20.10.2008 reg. 32139/20462. RINUNZIA. (servitù, luce, veduta, serv. tecnologici). Rinuncia a servitù di luce, veduta, servizi tecnologici, in forza di atto del 3.2.98 rep. 52657/7232 Notaio Carlo Pedraglio di Como, a reciproco favore e carico dei mapp. 2588/701 e 2588/703. Riferito limitatamente a: mappale 2588 sub. 701 e 703
	-	Atto tra vivi. Notaio Cornelio Achile di Como del 3.10.2008 rep. 68998/32636. Trascritta a Como il 20.10.2008 reg. 32140/20463. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. (servitù di passo e tecnologici). Riferito limitatamente a: mappale 7601 sub. 1 - 2 - 3 e mappali 7604 - 7605 - 7606
	-	Atto tra vivi. Notaio Cornelio Achile di Como del 3.10.2008 rep. 68998/32636. Trascritta a Como il 20.10.2008 reg. 32141/20464. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. (servitù servizi tecnologici). Riferito limitatamente a: mappale 7602 sub 1 -2 - 3 - 4 e mappali 7603 - 7604 - 7605
	-	Atto tra vivi.

		<p>Notaio Cornelio Achille di Como del 3.10.2008 rep. 68998/32636. Trascritta a Como il 20.10.2008 reg. 32142/20465. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. (servitù atius non tollendi). Riferito limitatamente a: mappale 7601 sub. 1 - 2 - 3 e mappali 7605 - 7606 - 7602 sub. 2</p>
	-	<p>Atto tra vivi. Notaio Cornelio Achille di Como del 16.04.2009 rep. 69581/33049. Trascritta a Como il 27.04.2009 reg. 11429/7267. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. (servitù passo pedonale e carraio). Riferito limitatamente a: mappale 7602 sub. 3 - 4 e mappali 7603 - 7604</p>
	-	<p>Annotazione a iscrizione. Notaio Cornelio Achille di Como del 16.04.2009 rep. 6950/33048. Trascritta a Como il 22.04.2009 reg. 10947/1787 e 10948/1788. RIDUZIONE DI SOMMA E RESTRIZIONE DI BENI. (Riduzione somma dell'ipoteca da € 1.500.000 a € 363.000). Riferito limitatamente a: Iscrizione 3595 del 18.05.2007</p>
4.2.		Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
		<i>4.2.1. Iscrizioni:</i>
	-	<p>Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di INTESA SAN PAOLO SPA/TORINO PIAZZA SAN CARLO 156 - a firma di Notaio Achille Cornelio di Como in data 15/05/2007 ai nn. 67272/31332 iscritto a Como in data 18/05/2007 ai nn. 17652/3595. Importo ipoteca 1.500.000. Importo capitale 1.000.000. Si precisa che in origine l'iscrizione gravava sul mappale 2588/701 successivamente variato per frazionamento originando unità già alienate. Documenti successivi correlati. Annotazione: 4811 - 4812 - 5274 - 5275 - 1787 - 1788.. Riferito limitatamente a: mappale 2588 sub. 701</p>
		<i>4.2.2. Sentenza di fallimento:</i>
		<p>Sentenza dichiarativa di fallimento rep. 78 emessa il 23.10.2009 dal Tribunale di Como a favore " Massa dei creditori fallimento società Emmeprogetti sas di C. & c./Como" – contro ed Emmeprogetti. Trascritta a Como il 25.01.2010 ai nn. 1782/1093. Riferito mappali 2197/38 e 2197/39 sezione Borghi – foglio 6. Mappale 698/707 e mappali 7602/2 e 5360.</p>
		<i>4.2.3. Altri oneri: Nessuno</i>
4.3.		Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale
		<i>4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:</i>
	-	<p>Diffformità riscontrate: L'immobile non è terminato, e non è mai stata presentata la fine lavori. Per terminare ed avere l'agibilità, oltre a terminare i lavori occorrerà produrre: - collaudo statico; - progetto impianti; - dichiarazioni di conformità; - catasto; - (l' autorizzazione dei Vigili del Fuoco è in base all'attività che entrerà). Oneri tecnico: € 6.000,00 per la sola parte amministrativa di conclusione della pratica al rustico. La fognatura è invece autorizzata con p.g. 21274/08.</p>

		Riferito limitatamente a: mappale 7602 sub. 2.	
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:			
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:		Non note
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		Non note
	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		Non note
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:			
6 1	Attuali proprietari		
-	Atto del 29.04.88 rep. 31234/2172 Notaio Carlo Pedraglio di Como ivi reg. il 9.5.88 al n° 1110, con il quale Curioni Carlo e Noto Angela vendono alla Lariotronic immobili siti in Como mapp. 2588 e 2589 poi accorpati nel mappale 2588. Trascritto in data 16.05.88 n° 8649/6146.		
-	A favore Emmeprogetti - contro Lariotronic srl proprietario con atto a firma di Notaio Achille Cornelio di Como in data 05/04/2006 ai nn. 65648/30143 registrato a Como in data 11/04/2006 ai nn. 3035 serie 1/t, trascritto a Como in data 12/04/2006 ai nn. 12939/7954.		
	Riferito limitatamente a: mappale 2588 sub. 701		
-	A favore David Ross International srl - contro Emmeprogetti proprietario con atto a firma di Notaio Cornelio Achille di Como in data 03/10/2008 ai nn. 68998/32636 trascritto a Como in data 20/10/2008 ai nn. 32138/20461		
-	Riferito limitatamente a: mappale 7601 sub. 1 - 2 - 3 e mappali 7605 e 7606 A favore Emmeprogetti - contro Zincografia Lariana proprietario con atto a firma di Notaio Cornelio Achille di Como in data 16/04/2009 ai nn. 69581/33049 trascritto a Como in data 27/04/2009 ai nn. 11427/7265.		
	Riferito limitatamente a: mappale 7603		
-	A favore Zincografia Lariana - contro Emmeprogetti proprietario con atto a firma di Notaio Cornelio Achille di Como in data 05/11/2008 ai nn. 69108/32716 trascritto a Como in data 11/11/2008 ai nn. 34586/22058.		
	Riferito limitatamente a: mappale 7602 sub. 1 - 4 e mappali 7603 - 7604		
-	A favore Banca Italease spa - contro Emmeprogetti proprietario con atto a firma di Notaio Cornelio Achille di Como in data 16/04/2009 ai nn. 69581/33049 trascritto a Como in data 27/04/2009 ai nn. 11428/7266.		
	Riferito limitatamente a: mappale 7602 sub. 3 - mappale 7603		
7. PRATICHE EDILIZIE:			
	P.E. n. 31017/06 per lavori di Nuova costruzione fabbricato intestata a EMMEPROGETTI.		
	Riferito limitatamente a: mappale 7602 sub. 2.		
	P.E. n. 24635/08 per lavori di Variante a permesso 31017/06 intestata a EMMEPROGETTI.		
	Riferito limitatamente a: mappale 7602 sub. 2.		
Descrizione laboratorio industriale di cui al punto E			
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad immobile sito in Comune di Como, Via S. Bernardino da Siena, 25.			

Composto da: immobile in costruzione si sviluppa al piano terra, primo, per una superficie lorda complessiva di circa mq 385,62 ¹⁰ (con un lastrico solare di circa 400 mq.). Alla stessa vanno aggiunti:				
<ul style="list-style-type: none"> - diritto di uso esclusivo di 10 posti auto numerati dal n° 8 al n° 17 come da planimetria allegata all'atto del 16.04.2009 rep.69581/33049 Notaio Achille Cornelio di Como, localizzati su area identificata come bene comune non censibile al foglio 10 (reale) con mapp. 7602/4; - diritto Comune di uso esclusivo di 5 posti auto identificati dal n° 1 al n° 5 nella planimetria allegata all'atto del 16.04.2009 rep.69581/33049 Notaio Achille Cornelio di Como, localizzati su area identificabile come bene comune non censibile al foglio 10 (reale) con mappale 7602/4. 				
Identificato in catasto: intestata a EMMEPROGETTI SAS di & C. foglio 10 mappale 7602 subalterno 2, categoria in costruzione, posto al piano T, 1, 2. Coerenze: da nord in senso orario: mappale 7602 sub. 1, mappale 7601 sub. 1, mappale 7602 sub. 3, mappale 7604 sub. 4.				
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:				
8.1. Criterio di Stima				
Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'appartamento da stimare il valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato già praticati da altri appartamenti dello stesso genere, di prezzo noto, della stessa e di analoghe caratteristiche tecniche. Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro tecnico della qualità fisica espressa dalla superficie lorda commerciale, calcolando il lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.				
8.2. Fonti di informazione				
Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Como, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia..				
8.3. Valutazioni delle superfici				
	Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
	E. laboratorio industriale (a cui va aggiunto: - lastrico solare di circa 400 mq.; - diritto di uso esclusivo di 10 posti auto; - diritto di uso Comune di 5	385,62	€ 461.044,80	€ 461.044,80

¹⁰ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

	posti auto).		
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:		€ 69.156,72
	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:		€ 6.000,00
8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile			
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:		€ 391.888,08
	Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:		€ 385.888,08
giovedì, 25 febbraio 2010			

il perito
Arch. Enrico Thanoffer