

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di ARR ALB
N. Gen. Rep. 0044/2010
Giudice Dr. Dott.ssa Paola Parlati
Custode Giudiziario Dott. Riccardo Vissà

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Carlo Franzelli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 517
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO

C.F. FRNCRL56R15F205F - P.Iva 00901810135
con studio in Cantù, via Reno 1
telefono: 031706921
fax: 031706921
email: srtarch@libero.it

Lotto 001 BENI IN COMO- VIA BERNARDINO LUINI, 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento al piano secondo sito in comune di Como- via Bernardino Luini, 14.

Identificato in catasto edilizio urbano:

Comune di Como, Sezione Urbana: Città, Foglio 4, Particella 90, Subalterno 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 2551,30.

La situazione registrata deriva da variazione del 17-02-1996 n. 153.1/1996 in atti dal 12.01.2001 (protocollo n. 7247) PO 2000.

Provenienza:

Atto di acquisto dott. Francesco Peronese del 17-06-1993 rep. n. 61156/15343, registrato a Como il 22-06-1993 al n. 1775, trascritto a Como il 25-06-1993 n. 11777/8342.

Coerenze:

a nord-ovest confine di condominio; a nord-est prospetto su via B.Luini; a sud-est fabbricato al mappale n. 440 ed enti comuni, a sud-ovest enti comuni e prospetto sul lucernario del sottostante negozio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile oggetto di perizia è situato nel Comune di Como; all'interno della città murata, in affaccio sulla via Bernardino Luini, in un edificio edificato negli anni 1920 che forma la cortina edificata della strada.

La zona è classificata dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale come "Zona A

Centro Storico”.

L'edificio si trova a poche centinaia di metri dalla Piazza Duomo, dal Lungolago; la zona è ottimamente servita da strutture di carattere pubblico e privato a carattere commerciale e terziario. Molto buona risulta anche la presenza di mezzi pubblici di trasporto (rete urbana ed extra urbana su gomma, Ferrovie Nord Milano, Navigazione del Lago di Como)

Il bene è costituito da un appartamento sito al secondo piano con doppio affaccio sulla via Bernardino Luini e sul cortile interno.

L'unità immobiliare risulta interamente ristrutturata nel 1995 con concessione edilizia del Comune di Como n. 17707/95 prot. 23528/95 del 21-11-1995.

Questa operazione ha consentito una fusione di due unità immobiliari che, attualmente, risultano ancora autonome tra di loro in quanto, pur avendo una porta interna di collegamento, presentano ancora due accessi separati e distinti.

L'appartamento, nel suo complesso, risulta suddiviso in:

ingresso, disimpegno giorno, ripostiglio-lavanderia, due bagni con annessi antibagni, due soggiorni, due cucine, una camera singola con balcone sul cortile interno, una camera matrimoniale con cabina armadio, una camera matrimoniale con balcone sulla via Luini.

Le pareti interne sono intonacate a gesso sia sulle parti verticali che su quelle orizzontali, i pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e tapparelle.

Sono presenti due cassaforti a muro.

Nel primo soggiorno vi è la predisposizione per l'impianto di climatizzazione; in tutto l'appartamento si è la predisposizione per l'impianto volumetrico di allarme.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, separato tra le due zone, con due caldaie murali.

Caratteristiche zona:

Centrale – Centro Storico a traffico pedonale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe:

aree residenziali, commerciali e terziarie di alto livello

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto di Fallimento, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Como il 27.07.2010 con numero generale 20843 – numero particolare 12653, sulla base della sentenza 18.06.2010 rep. 44 emessa dal Tribunale di Como.

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 dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Contro del 15-05-2007; registro particolare 3491 – registro generale 17076 – atto dott. Francesco Peronese rep. 155358/32015 del 9-5-2007 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione Contro del 27-01-2010; registro particolare 408 – registro generale 2066 – atto dott. Francesco Peronese rep. 159083/34909 del 19-1-2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità riscontrata

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità riscontrata

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

Sig. Arr alb proprietario dal 17-06-1993 in forza dell'atto di acquisto dott. Francesco Peronese rep. n. 61156/15343, registrato a Como il 22-06-1993 al n. 1775, trascritto a Como il 25-06-1993 n. 11777/8342.

6.2 Precedenti proprietari

Sig. Arr Gio

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare risulta interamente ristrutturata nel 1995 con concessione edilizia del Comune di Como n. 17707/95 prot. 23528/95 del 21-11-1995.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Determinazione della superficie commerciale

Destinazione	Sup. lorda (mq.)	Coeff. correttivi	Sup. Commerciale (mq)
Residenziale	181,78	1,00	181,78
Balconi	8,88	0,25	2,22
TOTALE			184,00

8.2. Criterio di Stima

I criteri di valutazione adottati, in quanto ritenuti più concreti e attendibili, sono:

- quelli fondati sulla "consistenza a nuovo", definito dalla somma del "costo del terreno" e del "costo di costruzione" per i fabbricati/"costo installazione" per gli impianti, con l'applicazione di indici di abbattimento/rivalutazione determinati dall'uso e della vetustà dell'immobile e da fattori di differenziazione quali: livello di manutenzione, grado delle finiture, dotazione di parcheggi in zona, riscaldamento autonomo o condominiale, dotazione di verde pubblico o privato, vicinanza dei

- servizi, vista lago.
- quelli individuati in base all'applicazione di valori unitari parametrici derivati dall'analisi di contesti analoghi.

8.3. Fonti di informazione

- Catasto di Como: si è tenuta in debita considerazione il valore catastale rivalutato secondo le ultime disposizioni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Argegno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: si è fatto riferimento, in particolare, a piccole agenzie immobiliari operanti in loco

Altre fonti di informazione:

BORSINO IMMOBILIARE DI COMO E PROVINCIA, edizione 2010., edito a cura di F.I.M.A.A. - Como;

8.4 Valutazioni delle superfici

8.4.1 Valutazione del valore commerciale

Sulla scorta dei criteri e delle informazioni indicate precedentemente si stima il valore commerciale dell'unità immobiliare in 3.900,00 €/mq. (tremilanovecento euro per metro quadrato).

8.4.5 Valutazione dei coefficienti di differenziazione

Considerando le caratteristiche e le qualità dell'immobile si procede alla determinazione dei coefficienti di differenziazione:

Anni di vetustà (15 anni dalla ristrutturazione totale)	coeff. x 0,85
Appartamento posto al p. 2 ^a con ascensore	coeff. X 1,05

8.4.6 Determinazione del valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile viene definito:

$$\text{€/mq } 3.900,00 \times 0,85 \times 1,05 = \text{€/mq. } 3.480,75 \text{ arr. } \text{€/mq. } 3.480,00$$

8.4.7 Determinazione valore immobile

In base a quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a:

mq. 184 x €/mq. 3.480,00 = € 640.320,00 (Euro seicentoquarantamilatrecentoventi)

8.4.8 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: | nessuna |
| • 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 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:

€ 640.320,00 (Euro seicentoquarantamilatrecentoventi).

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di ARR ALB
N. Gen. Rep. 0044/2010
Giudice Dr. Dott.ssa Paola Parlati
Custode Giudiziario Dott. Riccardo Vissà

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Carlo Franzelli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 517
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO
C.F. FRNCRL56R15F205F - P.Iva 00901810135
con studio in Cantù, via Reno 1
telefono: 031706921
fax: 031706921
email: srtarch@libero.it

Lotto 002 **BENI IN COMO- VIA INDIPENDENZA 60**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locali ad uso magazzino posti al piano terra e siti in comune di Como- via Indipendenza 60

Identificato in catasto edilizio urbano:

Comune di Como, Sezione Urbana: Città, Foglio 4. L'immobile risulta non ancora volturato al proprietario. E' stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale e del Catasto denuncia di variazione in data 28-12-1992 al protocollo n. 809.

Provenienza:

Atto di acquisto dott. Francesco Peronese del 18-11-2002 rep. n. 130207/25722, registrato a Como il 21-11-2002 al n. 5325, trascritto a Como il 26-11-2002 n. 31286/19991.

Coerenze:

da nord-est in senso orario: vano scala comune; androne comune; via Indipendenza; proprietà di terzi per i restanti due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile oggetto di perizia è situato nel Comune di Como; all'interno della città murata, in affaccio sulla via Indipendenza, in un edificio di antica costruzione che forma la cortina edificata della strada.

La zona è classificata dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale come "Zona A Centro Storico".

L'edificio si trova a poche centinaia di metri dalla Piazza Duomo, dal Lungolago; la zona è ottimamente servita da strutture di carattere pubblico e privato a carattere commerciale e

terziario.

Il bene è costituito da una unità immobiliare sito al piano terra con accesso pedonale sulla via Indipendenza

Il magazzino risulta suddiviso in due ambienti separati tra loro da una zona disimpegno.

Il primo locale, con accesso diretto sulla strada comunale, presenta una porta ed una vetrina protette da una serranda metallica piena. Il secondo ambiente e il disimpegno non presentano alcuna apertura verso l'esterno.

Le finiture sono di tipo normale: intonaci al civile sulle superfici verticali ed orizzontali, pavimenti in piastrelle.

Gli impianti sono ridotti al solo impianto elettrico che, ad una prima ricognizione visiva, non presenta tutte le caratteristiche di sicurezza previste dalle vigenti norme.

Caratteristiche zona:

Centrale – Centro Storico a traffico pedonale con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe:

aree residenziali, commerciali e terziarie di alto livello

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

3. STATO DI POSSESSO:

Locato alla Società Jordan s.r.l – cod.fisc. 03142770134 – con sede in Como in via Giulini 12, con contratto di locazione di immobili ad uso magazzino stipulato tra le parti in Como in data 26-02-2009 e registrato a Como in data 17-03-2009 al n. 2209.

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 di Fallimento, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Como il 27.07.2010 con numero generale 20843 – numero particolare 12653, sulla base della sentenza 18.06.2010 rep. 44 emessa dal Tribunale di Como.

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 dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Contro del 26-11-2002; registro particolare 6418 – registro generale 31289 – atto dott. Francesco Peronese rep. 130210/25725 del 18-11-2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità riscontrata

4.3.2. Conformità catastale:

L'immobile non risulta ancora volturato; la variazione catastale prot. 809/1992 risulta ancora intestata ai vecchi proprietari.

Si addebitano al lotto le spese tecniche per le pratiche catastali relative in ragione di € 2.000,00

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

Arr alb proprietario dal 18-11-2002

6.2 Precedenti proprietari

Mor Ric

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non si sono rinvenute pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Determinazione della superficie commerciale

Destinazione	Sup. lorda (mq.)	Coeff. correttivi	Sup. Commerciale (mq)
Magazzino	37,50	1,00	37,50
TOTALE			37,50

8.2. Criterio di Stima

I criteri di valutazione adottati, in quanto ritenuti più concreti e attendibili, sono:

- quelli fondati sulla "consistenza a nuovo", definito dalla somma del "costo del terreno" e del "costo di costruzione" per i fabbricati/"costo installazione" per gli impianti, con l'applicazione di indici di abbattimento/rivalutazione determinati dall'uso e della vetustà dell'immobile e da fattori di differenziazione quali: livello di manutenzione, grado delle finiture, dotazione di parcheggi in zona, riscaldamento autonomo o condominiale, dotazione di verde pubblico o privato, vicinanza dei servizi, vista lago.
- quelli individuati in base all'applicazione di valori unitari parametrici derivati dall'analisi di contesti analoghi.

8.3. Fonti di informazione

- Catasto di Como: si è tenuta in debita considerazione il valore catastale rivalutato secondo le ultime disposizioni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Argegno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: si è fatto riferimento, in particolare, a piccole agenzie immobiliari operanti in loco

Altre fonti di informazione:

BORSINO IMMOBILIARE DI COMO E PROVINCIA, edizione 2010., edito a cura di F.I.M.A.A. - Como;

8.4 Valutazioni delle superfici

8.4.1 Valutazione del valore commerciale

Sulla scorta dei criteri e delle informazioni indicate precedentemente si stima il valore

commerciale dell'unità immobiliare in 1.350,00 €/mq. (milletrecentocinquanta euro per metro quadrato).

8.4.5 Valutazione dei coefficienti di differenziazione

Considerando le caratteristiche e le qualità dell'immobile si procede alla determinazione dei coefficienti di differenziazione:

Anni di vetustà (superiore a 45 anni)	coeff. x 0,70
Magazzino posto a piano terra senza accesso carraio	coeff. x 0,90

8.4.6 Determinazione del valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile viene definito:
€/mq 1.350,00 x 0,70 x 0,90 = €/mq. 850,50

8.4.7 Determinazione valore immobile

In base a quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a:
mq. 37,50 x €/mq.850,50 = € 31.893,75 arr. a € 32.000,00 (Euro trentaduemila)

8.4.8 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: nessuna
- 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 tecnica:

- | | | |
|------------------------------|------------|------------|
| - Certificazione energetica | € 400,00 | |
| - Regolarizzazione catastale | € 2.000,00 | |
| - TOTALE | | € 2.400,00 |

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:
€ 29.600,00 (Euro ventinovemilaseicento)

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di ARR ALB
N. Gen. Rep. 0044/2010
Giudice Dr. Dott.ssa Paola Parlati
Custode Giudiziario Dott. Riccardo Vissà

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Carlo Franzelli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 517
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO

C.F. FRNCRL56R15F205F - P.Iva 00901810135
con studio in Cantù, via Reno 1
telefono: 031706921
fax: 031706921
email: srtarch@libero.it

Lotto 003 **BENI IN SENNA COMASCO - VIA TICINO, 17**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento al piano terra sito in comune di Senna Comasco in via Ticino 17 con annessa cantina al piano interrato.

Identificato in catasto edilizio urbano:

APPARTAMENTO

Comune di Senna Comasco, Foglio 4, Particella 1213, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita € 193,67

CANTINA

Comune di Senna Comasco, Foglio 4, Particella 1214, Subalterno 12, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 3 m², Rendita € 6,97

Provenienza:

Atto di acquisto dott. Daniele Minussi del 30.07.1997 rep. n. 50233/4382, registrato a Cantù il 08.08.1997 al n. 15836/11254, trascritto a Como il 05.08.1997 n. 1277.

Coerenze:

APPARTAMENTO

In linea di contorno da nord verso est: corte, unità ai mappali graffiati 1213/sub.2 – 1214/sub.2; rampa di accesso al piano interrato; area concessa in uso gratuito esclusivo all'unità in oggetto e proprietà di terzi.

CANTINA

In linea di contorno da nord verso est: vano cantina al sub. 11; ingresso comune; muro perimetrale esterno; muro perimetrale esterno confinante con proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile oggetto di perizia è situato nel Comune di Senna Comasco in via Ticino 17
La zona è classificata dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale come "Zona A Centro Storico".

L'edificio, che è stato oggetto di una ristrutturazione totale a seguito dell'esecuzione di un Piano di recupero, presenta due affacci, con altrettante possibilità di accesso agli appartamenti posti al piano terra, localizzati all'interno delle corti su cui si affacciava l'antico edificio destinato alla pratica agricola.

Le linee esterne riprendono, con materiali moderni, le linee tipiche delle corti lombarde: facciate intonacate in sfondato, lesene realizzate in mattoni a vista paramano.

Il bene è costituito da un appartamento sito al piano terra con doppio affaccio sulle due corti.

L'appartamento, nel suo complesso, risulta suddiviso in:

soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto

Le pareti interne sono intonacate a gesso sia sulle parti verticali che su quelle orizzontali, i pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e antoni anch'essi in legno

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con caldaia murale.

Caratteristiche zona:

Centrale a traffico veicolare con buona possibilità di parcheggio

Caratteristiche zone limitrofe:

aree residenziali, commerciali e terziarie di alto livello

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto di Fallimento, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Como il 27.07.2010 con numero generale 20843 – numero particolare 12653, sulla base della sentenza 18.06.2010 rep. 44 emessa dal Tribunale di Como.

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 dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione Contro del 14-04-2008; registro particolare 2548 – registro generale 11332 – atto dott. Francesco Peronese rep. 156843/33174 del 04-04-2008 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità riscontrata

4.3.2. Conformità catastale:
Nessuna difformità riscontrata

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
Sig. Arr alb proprietario dal 30.07.1997

6.2 Precedenti proprietari
La R Ema

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è soggetto alla normativa derivante da Piano Esecutivo di Recupero (ex Legge 457/79), approvato dal Consiglio Comunale di Senna Comasco in data 09.07.1986 n. 22.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Determinazione della superficie commerciale

Destinazione	Sup. lorda (mq.)	Coeff. correttivi	Sup. Commerciale (mq)
Residenziale	41,51	1,00	41,51
Cantina	3	0,25	0,75
TOTALE			42,26

8.2. Criterio di Stima

I criteri di valutazione adottati, in quanto ritenuti più concreti e attendibili, sono:

- quelli fondati sulla "consistenza a nuovo", definito dalla somma del "costo del terreno" e del "costo di costruzione" per i fabbricati/"costo installazione" per gli impianti, con l'applicazione di indici di abbattimento/rivalutazione determinati dall'uso e della vetustà dell'immobile e da fattori di differenziazione quali: livello di manutenzione, grado delle finiture, dotazione di parcheggi in zona, riscaldamento autonomo o condominiale, dotazione di verde pubblico o privato, vicinanza dei servizi, vista lago.
- quelli individuati in base all'applicazione di valori unitari parametrici derivati dall'analisi di contesti analoghi.

8.3. Fonti di informazione

- Catasto di Como: si è tenuta in debita considerazione il valore catastale rivalutato secondo le ultime disposizioni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Argegno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: si è fatto riferimento, in particolare, a piccole agenzie immobiliari operanti in loco

Altre fonti di informazione:

BORSINO IMMOBILIARE DI COMO E PROVINCIA, edizione 2010., edito a cura di F.I.M.A.A. - Como;

8.4 Valutazioni delle superfici

8.4.1 Valutazione del valore commerciale

Sulla scorta dei criteri e delle informazioni indicate precedentemente si stima il valore commerciale dell'unità immobiliare in 1.800,00 €/mq. (milleottocento euro per metro quadrato).

8.4.5 Valutazione dei coefficienti di differenziazione

Considerando le caratteristiche e le qualità dell'immobile si procede alla determinazione dei coefficienti di differenziazione:

Anni di vetustà (16 anni dalla ristrutturazione totale)	coeff. x 0,845
Appartamento posto al P.T. In edificio senza ascensore	coeff. x 1,05

8.4.6 Determinazione del valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile viene definito:

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,85 \times 1,05 = \text{€/mq. } 1.444,95$$

8.4.7 Determinazione valore immobile

In base a quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a:

mq. 42,26 x €/mq. 1.444,95 = € 61.063,58 arr. € 61.100 (Euro sessantunomilacent)

8.4.8 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: nessuna
- 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 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:

€ 61.100 (Euro sessantunomilacent).

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di ARR ALB
N. Gen. Rep. 0044/2010
Giudice Dr. Dott.ssa Paola Parlati
Custode Giudiziario Dott. Riccardo Vissà

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Carlo Franzelli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 517
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO

C.F. FRNCRL56R15F205F - P.Iva 00901810135
con studio in Cantù, via Reno 1
telefono: 031706921
fax: 031706921
email: srtarch@libero.it

Lotto 004
BENI IN SENNA COMASCO - VIA TICINO, 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad appartamento al piano terra sito in comune di Senna Comasco in via Ticino 17 con annessa cantina al piano interrato.

Identificato in catasto edilizio urbano:

APPARTAMENTO

Comune di Senna Comasco, Foglio 4, Particella 1213/1214, Subalterno 2/2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 161,39

CANTINA

Comune di Senna Comasco, Foglio 4, Particella 1214, Subalterno 10, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 6 m², Rendita € 13,94

Provenienza:

Atto di acquisto dott. Daniele Minussi del 30.07.1997 rep. n. 50233/4382, registrato a Cantù il 08.08.1997 al n. 15836/11254, trascritto a Como il 05.08.1997 n. 1277.

Coerenze:

APPARTAMENTO

In linea di contorno da nord verso est: corte, unità al mappale 1214/sub. 1; area concessa in uso gratuito esclusivo all'unità in oggetto; rampa di accesso al piano interrato; unità al mappale 1213/su. 1

CANTINA

In linea di contorno da nord verso est: vano cantina al sub.3 ; ingresso comune; muro perimetrale esterno confinante con proprietà di terzi; cantina al sub. 7; corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'immobile oggetto di perizia è situato nel Comune di Senna Comasco in via Ticino 17
La zona è classificata dagli strumenti di pianificazione territoriale comunale come "Zona A Centro Storico".

L'edificio, che è stato oggetto di una ristrutturazione totale a seguito dell'esecuzione di un Piano di recupero, presenta due affacci, con altrettante possibilità di accesso agli appartamenti posti al piano terra, localizzati all'interno delle corti su cui si affacciava l'antico edificio destinato alla pratica agricola.

Le linee esterne riprendono, con materiali moderni, le linee tipiche delle corti lombarde: facciate intonacate in sfondato, lesene realizzate in mattoni a vista paramano.

Il bene è costituito da un appartamento sito al piano terra con doppio affaccio sulle due corti.

L'appartamento, nel suo complesso, risulta suddiviso in:

soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto

Le pareti interne sono intonacate a gesso sia sulle parti verticali che su quelle orizzontali, i pavimenti sono in parte in ceramica ed in parte in legno.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e antoni anch'essi in legno

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con caldaia murale.

Caratteristiche zona:

Centrale a traffico veicolare con buona possibilità di parcheggio

Caratteristiche zone limitrofe:

aree residenziali, commerciali e terziarie di alto livello

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

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. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto di Fallimento, pubblicato nella Conservatoria dei RR.II. di Como il 27.07.2010 con numero generale 20843 – numero particolare 12653, sulla base della sentenza 18.06.2010 rep. 44 emessa dal Tribunale di Como.

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 Contro del 14-04-2008; registro particolare 2548 – registro generale 11332 – atto dott. Francesco Peronese rep. 156843/33174 del 04-04-2008 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altri oneri: Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Nessuna difformità riscontrata

4.3.2. Conformità catastale:

Nessuna difformità riscontrata

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

Sig. Arr alb proprietario dal 30.07.1997

6.2 Precedenti proprietari

La R Ema

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è soggetto alla normativa derivante da Piano Esecutivo di Recupero (ex Legge 457/79), approvato dal Consiglio Comunale di Senna Comasco in data 09.07.1986 n. 22.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Determinazione della superficie commerciale

Destinazione	Sup. lorda (mq.)	Coeff. correttivi	Sup. Commerciale (mq)
Residenziale	42,20	1,00	42,20
Cantina	6,00	0,25	1,50
TOTALE			43,70

8.2. Criterio di Stima

I criteri di valutazione adottati, in quanto ritenuti più concreti e attendibili, sono:

- quelli fondati sulla "consistenza a nuovo", definito dalla somma del "costo del terreno" e del "costo di costruzione" per i fabbricati/"costo installazione" per gli impianti, con l'applicazione di indici di abbattimento/rivalutazione determinati dall'uso e della vetustà dell'immobile e da fattori di differenziazione quali: livello di manutenzione, grado delle finiture, dotazione di parcheggi in zona, riscaldamento autonomo o condominiale, dotazione di verde pubblico o privato, vicinanza dei servizi, vista lago.
- quelli individuati in base all'applicazione di valori unitari parametrici derivati dall'analisi di contesti analoghi.

8.3. Fonti di informazione

- Catasto di Como: si è tenuta in debita considerazione il valore catastale rivalutato secondo le ultime disposizioni
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Argegno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: si è fatto riferimento, in particolare, a piccole agenzie immobiliari operanti in loco

Altre fonti di informazione:

BORSINO IMMOBILIARE DI COMO E PROVINCIA, edizione 2010., edito a cura di F.I.M.A.A. - Como;

8.4 Valutazioni delle superfici

8.4.1 Valutazione del valore commerciale

Sulla scorta dei criteri e delle informazioni indicate precedentemente si stima il valore commerciale dell'unità immobiliare in 1.800,00 €/mq. (milleottocento euro per metro quadrato).

8.4.5 Valutazione dei coefficienti di differenziazione

Considerando le caratteristiche e le qualità dell'immobile si procede alla determinazione dei coefficienti di differenziazione:

Anni di vetustà (16 anni dalla ristrutturazione totale)	coeff. x 0,845
Appartamento posto al P.T. In edificio senza ascensore	coeff. x 1,05

8.4.6 Determinazione del valore commerciale

Il valore commerciale dell'immobile viene definito:

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,85 \times 1,05 = \text{€/mq. } 1.444,95$$

8.4.7 Determinazione valore immobile

In base a quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a:

$$\text{mq. } 43,70 \times \text{€/mq. } 1.444,95 = \text{€ } 63.144,31 \text{ arr. € } 63.200 \text{ (Euro sessantatremiladuecento)}$$

8.4.8 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: nessuna
- 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 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:

€ 63.200 (Euro sessantatremiladuecento)

Cantù, 4 agosto 2010

IL PERITO
(arch. Carlo Franzelli)