
TRIBUNALE DI COMO
ORDINARIA

Fallimento

N. Gen. Rep. **000089/01**

Giudice Delegato Dr. Vito Febbraro
Curatore Dott. Francesco Nessi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Simona Morabito
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1454
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. MRBSMN69A55C933E - P.Iva 02238520130

con studio in Como (Como) via Luigi Cadorna 13
telefono: 031260069
cellulare: 3333695916
fax: 0313306552
email: simona.morabito@gmail.com

Beni in Beregazzo Con Figliaro (Como) corso Roma n. 61
Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 di box singolo sito in Beregazzo con Figliaro (Como), corso Roma n. 61.

L'autorimessa, posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,80**.

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 5, **mappale 457 subalterno 701**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, piano T - rendita: €49,58 - registrato all'UTE con la scheda planimetrica catastale n. L00225 del 20/03/1998 (ALLEGATO 3).

Coerenze: a nord mappale n. 1257, a est cortile comune, a sud autorimessa di proprietà di terzi, a ovest mappale n. 1780.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il comune di Beregazzo con Figliaro dista circa 16 chilometri da Como, capoluogo della omonima provincia ed è raggiungibile da qui percorrendo la Strada Statale n. 342 (via Varesina) fino al paese di Olgiate Comasco e svoltando poi sulla sinistra. Confina con i comuni di Solbiate Comasco, Olgiate Comasco, Castelnuovo Bozzente e Binago e conta una popolazione di 2.536 abitanti (dato aggiornato al 31.12.2008).

Caratteristiche zona: centrale, a prevalente destinazione residenziale (di qualità normale), con traffico sostenuto e parcheggi inesistenti.

Servizi della zona:
(qualità sufficiente) asilo nido, biblioteca, campo da tennis, campo da calcio, centro commerciale, farmacie, municipio, negozio al dettaglio, palestra, parco giochi, scuola elementare, scuola materna, spazi verdi, supermercato, teatro, verde attrezzato.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali; le attrazioni paesaggistiche presenti sono il Parco regionale "Pineta"; le attrazioni storiche presenti sono la "Villa Reina" (vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/04 - Legge n. 1089/39).

Collegamenti pubblici:
(distanze indicative) autobus a servizio Ferrovie Nord Milano (10 metri), autostrada (9 km), superstrada Milano/Meda (18 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da N. E. in qualità di comproprietaria del bene.

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 giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO IMI S.P.A. (TORINO)**, a firma del Tribunale di Como in data 05/04/2000 ai nn. 583/2000, iscritto a Como in data 13/04/2000 ai nn. 7574/1997.
importo ipoteca: £. 405.000.000
importo capitale: £. 325.442.671
- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da finanziamento a favore di **BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. (MILANO)**, a firma del notaio Roberto Capizzi (Olgiate Comasco) in data 12/05/1998 ai nn. 28164/9714, registrato a Como in data 22/05/1998 ai nn. 1515, iscritto a Como in data 25/05/1998 ai nn. 8606/1950.
importo ipoteca: £. 170.000.000
importo capitale: £. 85.000.000
durata di anni 15..

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Sentenza di fallimento a favore della Massa dei Creditori a firma del Tribunale di Como in data 05/11/2001 ai nn. 3081, trascritto a Como in data 20/06/2003 ai nn. 20369/11025.

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:**

- proprietari dal 25/05/1998 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del notaio dott. Capizzi Roberto (Olgiate Comasco) in data 12/05/1998 ai nn. 28163/9713, registrato a Como in data 01/06/1998 ai nn. 2046, trascritto a Como in data 25/05/1998 ai nn. 8605/6475.

6.2 **Precedenti proprietari:**

- proprietari dal 07/07/1993 al 25/05/1998 in forza di atto di compravendita a firma del notaio dott. Francesco Ruta (Cantù) in data 28/06/1993 ai nn. 17508/1685, registrato a Cantù in data 13/07/1993 ai nn. 760, trascritto a Como in data 07/07/1993 ai nn. 12453/8825.
- proprietario da data antecedente il ventennio al 07/07/1993.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

- **P.E. n. 1400** per lavori di manutenzione straordinaria comprendente sostituzione copertura completa del tetto, rifacimento solai intermedi e dell'intonaco rustico di facciata (mappali n. 457 e n. 1488: trattasi di accessori del fabbricato principale adibito ad abitazione). Autorizzazione edilizia presentata in data 24/10/1987 - n. prot. 3286, rilasciata in data 24/10/1987.
- **P.E. n. 1529** per lavori di formazione scala e ballatoio per accesso ai vani di sgombero al piano superiore del rustico esistente (mappali n. 457 e n. 1488). Concessione Edilizia presentata in data 10/08/1989 - n. prot. 2650, rilasciata in data 21/09/1989.

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 500/1000 di box singolo sito in Beregazzo con Figliaro (Como), corso Roma n. 61.

L'autorimessa, posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **18,80**.
Identificato al Catasto Fabbricati (ALLEGATO 2): foglio 5, **mappale 457 subalterno 701**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, piano T - rendita: €49,58 - registrato all'UTE con la scheda planimetrica catastale n. L00225 del 20/03/1998 (ALLEGATO 3).
Coerenze: a nord mappale n. 1257, a est cortile comune, a sud autorimessa di proprietà di terzi, a ovest mappale n. 1780.

L'edificio è stato costruito in data antecedente il 1967, ristrutturato nel 1990.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 260 cm.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente in forza di delibera n. 36381 del 18/05/1993 Giunta Regionale e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 30/03/2005, l'immobile è identificato nella **zona B "Tessuto residenziale consolidato"**

Norme tecniche ed indici: Le zone B comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con i requisiti riconducibili art. 2, lettera b) D.M. 02/04/1968, n. 1444. La presente zona è a prevalente attitudine abitativa; non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita.

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono per questa zona i seguenti parametri edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria (I.F.= volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria, al netto delle urbanizzazioni) <= **1,20 mc/mq**;
- Altezza massima = **9,00 metri**;
- Distanza dai confini (Dc) => **5 metri**;
- Distanza dai fabbricati (Df) => **10 metri**.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Autorimessa singola di mq 18,80	A corpo	1,00	1,00	1,00
	A corpo	1,00		1,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

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

Portone di ingresso: tipologia: basculante, materiale: ferro.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

In seguito al sopralluogo effettuato per verificare i parametri tecnici ed oggettivi del bene sulla base dei documenti acquisiti, ho proceduto alla stima dell'autorimessa in oggetto tenendo conto dei prezzi di mercato correnti e degli esiti delle puntuali indagini condotte nel contesto specifico.

In definitiva ho adottato il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato (€/a corpo) correnti nella stessa zona e praticati agli immobili già venduti e aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello oggetto di perizia.

L'ultima pubblicazione del "*Borsino immobiliare città di Como e provincia. Edizione febbraio 2009*", in riferimento ai box singoli ubicati nel comune di Beregazzo con Figliaro, riporta un valore medio di mercato variabile tra €11.000 e €15.000/a corpo. Non ho ritenuto opportuno applicare un coefficiente d'incremento del valore derivante dalla mancanza di parcheggi pubblici nella zona in quanto, a sfavore, l'accessibilità dell'autorimessa risulta poco agevole per il limitato spazio di manovra antistante.

Infine, stante la vendita di una sola quota di proprietà pari a 1/2, al valore di mercato ottenuto per l'immobile è stata applicata una svalutazione del 15%.

N.B. Il compendio immobiliare relativo a codesta procedura è stato scorporato in due lotti distinti (appartamento e autorimessa), non essendo le due unità immobiliari pertinenziate tra loro; a fronte della carenza di posti auto pubblici fruibili nella zona, sarebbe comunque più vantaggiosa la vendita congiunta dell'appartamento e del box.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Territorio di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, ufficio tecnico di Beregazzo con Figliaro.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	18,81	€13.000,00	€6.500,00

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:

€975,00

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€975,00

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:

€4.550,00

Relazione lotto 002 creata in data 26/05/2009
Codice documento: F038-01-000089-002

il perito
Arch. Simona Morabito

Giudice Dr. Vito Febraro
Curatore/Custode: Dott. Francesco Nessi
Perito: Arch. Simona Morabito