
TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

Tomasi S.r.l. in liquidazione

N. Gen. Rep. 725/2011

Giudice Dr.ssa **Paola Pariati**
Custode Giudiziario Dr. **Luca Paggiotta**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. VITTORIO BASURTO
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1072
iscritto all'Albo del Tribunale di COMO
C.F. 00570551009250

con studio in Como VIA SALITA DEI CAPPUCCINI 29
telefono: 031302303

fax: 031302303
email: vittorio.basurto@tbc.it

**Bene in Veniano (CO) vicolo Don Quinterio, 7
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

In corte rurale di remota costruzione, proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano secondo composto da due locali con annesso e adiacente locale ad uso ripostiglio.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 97,00¹.

Il bene è identificato al Catasto fabbricati del comune di Veniano come segue:

- foglio 1, particella 190 subalterno 3, vicolo Quinterio 7, piano 2. cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita euro 153,39 (cfr. allegato DOC. N. 10);

"Annessa la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti ed enti comuni dell'intero stabile", come si cita nell'atto di compravendita in data 14/12/2004 n. 6600/3958 di rep. a rogito notaio Paola Cianci di Saronno, trascritto a Como il 23/12/2004 ai nn. 46259/27086 (cfr. allegato DOCC. N. 1 e N. 6).

Coerenze da nord in senso orario: proprietà di terzi, altra unità immobiliare, proprietà di terzi, scala comune e altra unità immobiliare. Il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto ed in diritto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il comune di Veniano dista dal capoluogo di Como circa 20 km a sud-ovest e confina con i comuni di Guanzate ad est, Appiano Gentile a nord, Fenegrò a sud, Lurago Marinone a sud e ovest. Conta circa 2.800 abitanti. Il fabbricato in cui è inserita l'unità in oggetto di consulenza è sito in zona centrale.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carrozabile avviene tramite il cortile interno che introduce al vano scala comune posto al civico 7 di vicolo Don Quinterio.

Caratteristiche: zona centrale, prevalentemente residenziale, presenta traffico locale e parcheggi sufficienti.

Servizi: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: aree prevalentemente residenziali.

Nelle vicinanze è presente un collegamento di trasporto pubblico su gomma garantito dalla linea C62 dagli autobus dell'ASF di Como che collegano Veniano al capoluogo.

Nella zona, nel raggio di circa 1 km, si trovano vari negozi al dettaglio oltre ai principali servizi quali la scuola materna privata e la scuola elementare, aree verdi attrezzate, municipio, farmacia, ufficio postale e banche.

L'ospedale più vicino è sito a Tradate a circa 22 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è disabitato e in corso di ristrutturazione.

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: Nessuna

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione nn. 46260/8733 del 23/12/2004. Mutuo stipulato con atto in data 14/12/2004 n. 6601/3959 di rep. a rogito notaio Paola Cianci di Saronno. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di detto mutuo con capitale € 120.000,00, tasso interesse semestrale 3,615%, interessi € 48.000,00, spese € 12.000,00, totale € 180.000,00, *a favore di Banca Agricola Mantovna S.p.A.* con sede in Mantova, C.F. 02017160207, e contro Enzo Tari - C.F. TRANZE71D301441S (quota 1/1) (cfr. allegato DOC. N. 8).

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. 31939/20332 del 01/12/2011. Pignoramento in data 14/09/2011 n. di rep. 4002. *a favore di Tomasi S.r.l. in liquidazione* con sede in Lecco, C.F. 01211490139. Importe € 61.398,87 e contro Enzo Tari - C.F. TRANZE71D301441S (quota 1/1) in qualità di titolare della Termoidraulica Idrotime di Tari Enzo con sede in Gerenzano via A. Vivaldi 40. (cfr. allegato DOC. N. 7).

4.2.3. Altri oneri: nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

I lavori di ristrutturazione in corso sono conformi alla denuncia di inizio attività del 01/04/2009 prot. 2068 (cfr. allegato DOC. N. 18).

4.3.2. Conformità catastale:

la scheda catastale dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi (cfr. allegato DOC. N. 11).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|--|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | nessuna |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | nessuna |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | nessuna |

Giudice Dr. Paola Parlati
Curatore/Custode: Dr. Luca Faggiotta
Perito: Arch. VII TORIO BASURTO

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

Enzo Tari nato a Saronno (VA) il 30/04/1971, C.F. TRANZE71D301441S, quota di proprietà 1000/1000.

PROVENIENZA

Al ventennio l'unità immobiliare in oggetto risultava di piena ed esclusiva proprietà di Giovanni Valente (Strongoli, 25/09/1927) e Carmelina Scida (Strongoli, 14/04/1938), in forza dell'atto di compravendita in data 20/11/1980 n. 7605 di rep. autenticato nelle firme dal notaio Carmelo Varrica di Como, registrato a Como il 09/12/1980 al n. 3567 ed ivi trascritto in data 18/12/1980 ai nn. 17303/13889 (cir. allegato DOC. N. 2).

In seguito alla successione per morte di Giovanni Valente (sopra citato), apertasi il 15/05/1996 – giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Como, denuncia n. 1640/1996/1, trascritta a Como in data 22/05/2001 ai nn. 11043/8068, l'immobile in oggetto passò in eredità alla coniuge Carmelina Scida (sopra citata), per la quota di 1/6 della piena proprietà, e ai figli Francesco Valente (Ciro Marina, 18/09/1961, Eleonora Valente (Strongoli, 26/10/1962), Pasquale Valente (Strongoli, 15/07/1964), Lucrezia Valente (Strongoli, 09/10/1965), Rosalba Valente (Strongoli, 17/04/1970), Giuseppina Valente (Strongoli, 14/03/1973) e Daniela Valente (Tradate, 26/08/1978), per la quota di 2/42 ciascuno della piena proprietà (cfr. allegato DOC. N. 3).

Con atto di compravendita in data 28/01/1998 n. 5772/2489 di rep. a rogito notaio Renato Boga di Mozzate, trascritto a Como il 12/02/1998 ai nn. 2294/1787, Rosalba Valente (sopra citata) vendette la quota ad essa spettante nell'unità immobiliare distinta con la particella 190 sub. 3, pari a 3/63 della piena proprietà, a Francesco Valente (sopra citato), Giuseppina Valente (sopra citato) e Pasquale Valente (sopra citato) (cfr. allegato DOC. N. 4).

In seguito alla successione per morte di Carmelina Scida (sopra citata), apertasi il 02/01/2003 – giusta dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Como, denuncia n. 808/2003/1, trascritta a Como in data 28/09/2004 ai nn. 33290/18989, la quota ad essa spettante nell'immobile in oggetto, pari a 8/12 della piena proprietà, passò in eredità ai figli Clorinda Valente (Strongoli, 26/05/1967) e ai citati Francesco Valente, Eleonora Valente, Pasquale Valente, Lucrezia Valente, Rosalba Valente, Giuseppina Valente e Daniela Valente, per la quota di 8/96 ciascuno della piena proprietà (cfr. allegato DOC. N. 5).

Infine, con l'atto di compravendita in data 14/12/2004 n. 6600/3958 di rep. a rogito notaio Paola Cianci di Saronno, trascritto a Como il 23/12/2004 ai nn. 46259/27086, i citati Clorinda Valente, Francesco Valente, Eleonora Valente, Pasquale Valente, Lucrezia Valente, Rosalba Valente, Giuseppina Valente e Daniela Valente vendettero l'unità immobiliare in oggetto a Enzo Tari (sopra citato) (cfr. allegato DOC. N. 6). Prezzo pattuito € 30.000,00.

6.2. Precedenti proprietari:

Clorinda Valente (Strongoli, 26/05/1967), Francesco Valente (Ciro Marina, 18/09/1961, Eleonora Valente (Strongoli, 26/10/1962), Pasquale Valente (Strongoli, 15/07/1964), Lucrezia Valente (Strongoli, 09/10/1965), Rosalba Valente (Strongoli, 17/04/1970), Giuseppina Valente (Strongoli, 14/03/1973) e Daniela Valente (Tradate, 26/04/1978).

7. PRATICHE EDILIZIE:

- L'unità immobiliare in oggetto è stata edificata anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente sono stati depositati in Comune i seguenti atti:
- 02/01/1998 prot. 3 - denuncia di inizio attività edilizia, richiedente Rosalba Valente, oggetto: adeguamento igienico, diversa distribuzione degli spazi interni, creazione vespaio arcato (cfr. allegato DOC. N. 12);
 - 03/02/1998 prot. 524 - denuncia di inizio attività edilizia, richiedente Rosalba Valente, oggetto: adeguamento igienico, diversa distribuzione spazi interni, creazione vespaio areato - variante D.I.A. del 02/01/1998 (cfr. allegato DOC. N. 13);
 - 20/11/1998 prot. 4965 - denuncia di inizio attività edilizia, richiedente Rosalba Valente, oggetto: variante D.I.A. del 03/02/1998, piccole modifiche posizione tavolati interni nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti per legge. Certificato di collaudo in data 29/12/1998 (cfr. allegato DOC. N. 14);
 - 28/05/2001 prot. 3323 - richiesta di concessione edilizia e denuncia delle opere da attuarsi, richiedenti Carmelina Scida, Francesco Valente, Pasquale Valente, Eleonora Valente, Lucrezia Valente, Giuseppina Valente e Daniela Valente, oggetto: ristrutturazione edilizia con cambio d'uso. Concessione edilizia - pratica n. 19/2001 rilasciata il 14/02/2002 (cfr. allegato DOC. N. 15);
 - 21/03/2005 prot. 2251 - denuncia di inizio attività, richiedente Enzo Tari, oggetto: ristrutturazione e completamento dell'edificio (cfr. allegato DOC. N. 16);
 - 12/05/2008 prot. 2987 - denuncia di inizio attività, richiedenti Rosalba Valente, Enzo Tari e Francesco Talenti, oggetto: sostituzione manto di copertura - manutenzione straordinaria. Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale del 04/12/2008 prot. 8196 (cfr. allegato DOC. N. 17);
 - 01/04/2009 prot. 2068 - denuncia di inizio attività, richiedente Enzo Tari, oggetto: ristrutturazione secondo piano edificio residenziale esistente (cfr. allegato DOC. N. 18).

Descrizione appartamento

Con accesso pedonale e carraio tramite il cortile interno che introduce al vano scala comune posto al civico 7 di vicolo Don Quinterio in Veniano, proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto al piano secondo, composto da due locali per complessivi mq 65,00 circa con annesso ed adiacente locale ad uso ripostiglio di mq 32,00 circa.

| Destinazione | Sup. netta | Coeff. | Sup. comm. | Esposizione | Condizioni |
|--------------------|------------|--------|------------|-------------|------------|
| Locale 1 | 27,20 | 1,10 | 29,92 | Nord | // |
| Locale 2 | 31,60 | 1,10 | 34,76 | Nord | // |
| Locale ripostiglio | 29,10 | 1,10 | 32,01 | Sud | // |

Giudice Dr. Paola Parlati
Curatore/Custode: Dr. Luca Pugliotta
Perito: Arch. VITTORIO BASURTO

8.2. Criterio di stima e fonti di informazione:

Il criterio di stima adottato, nella valutazione del più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare, è stato esplicitato attraverso la considerazione e l'analisi dei seguenti parametri:

- a) ubicazione urbana;
- b) stato manutentivo e destinazione d'uso;
- c) conformità urbanistica-edilizia;
- d) conformità catastale;
- e) stato di occupazione;
- f) indagini di mercato condotte attraverso comparazioni con unità immobiliari in zona, a mezzo di contatti con operatori immobiliari locali;
- g) consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- h) consultazione del "Borsino immobiliare città di Como e provincia".

8.3. Stima dell'immobile:

In considerazione della sua ubicazione sia rispetto al centro di Veniano sia rispetto al sistema delle reti di infrastrutture stradali, nonché dei servizi di cui è dotato il quartiere, delle condizioni manutentive e dello stato di occupazione, il sottoscritto definisce e stima il bene in oggetto:

- n. 2 locali $\text{mq } 65,00 \times 1,00 \times \text{€}/\text{mq } 650,00 = \text{€ } 42.250,00$
- locale ripostiglio $\text{mq } 32,00 \times 0,25 \times \text{€}/\text{mq } 650,00 = \text{€ } 5.200,00$

TGTALE € 47.450,00

| ID | Immobile | Sup. equivalente mq | Valore intero € | Valore diritto e quota € |
|---------------|--------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------|
| A | n. 2 locali | 65,00 | 42.250,00 | 42.250,00 |
| B | locale ripostiglio | 8,00 | 5.200,00 | 5.200,00 |
| TOTALE | | | 47.450,00 | |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|------------|
| Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti | € 7.117,50 |
| Riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute: | nessuno |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | nessuna |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale: | nessuna |

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile:

€ 40.332,50

Giudice Dr. Paola Parlati
 Curatore/Custode: Dr. Luca Pagliotta
 Perito: Arch. VITTORIO BASURTO

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:*
 - *atto di provenienza* (DOC. N. 1)
 - *visure trascrizioni* (DOCC. NN. 2 - 7)
 - *visura iscrizione* (DOC. N. 8)
- *Catasto di Como:*
 - *estratto mappa* (DOC. N. 9)
 - *visura storica immobile* (DOC. N. 10)
 - *scheda planimetrica* (DOC. N. 11)
- *Comune di Veniano:*
 - *pratiche edilizie* (DOCC. NN. 12 - 18)
- *documentazione fotografica* (DOC. N. 19)
- *stralario* (DOC. N. 20)
- *CD-Rom*

Como, 30 maggio 2012

il perito
Arch. VITTORIO BASURTO