
TRIBUNALE DI COMO
CIVILE

Fallimento

N. Gen. Rep. 000108/14

Giudice Delegato Dr. Alessandro Petronzi
Curatore Rag. Maura Bianchi

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Raffaella Nespoli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1837
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. NSPRFL73R58C933L - P.Iva 02596200135

con studio in Erba (Como) Via Turati, 3
telefono: 0313355056
cellulare: 3487431219
fax: 0316470364
email: architettonepoli@mpplanet.it

**Beni in Lurago D'erba (Como) Via Dante Alighieri, 28
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Lurago D'erba (Como) Via Dante Alighieri, 28.
Composto da locale indiviso con il subalterno 12 destinato a negozio, camerini prova e ripostiglio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78,34**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 4
mappale 10 subalterno 11, categoria C/1, classe 5, composto da 68 mq, - rendita: Euro 1.770,00.
Coerenze: Da Nord in senso orario con mappale 10 subalterno 12, filo edificio.
- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Lurago D'erba (Como) Via Dante Alighieri, 28.
Composto da locale indiviso con il subalterno 11 destinato a negozio, camerini prova, due ripostigli e servizio igienico posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **84,34**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a _____ foglio 4
mappale 10 subalterno 12, categoria C/1, classe 5, composto da 72 mq, - rendita: Euro 1.874,12.
Coerenze: Da Nord in senso orario con vano scala comune, filo edificio, mappale 10 subalterno 11, filo edificio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale commerciale e residenziale (normale) a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali e residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,2), ferrovia (1,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo (durata 10 anni) a favore di **HYPO ALPE ADRIA BANK SPA/UDINE**, contro _____, a firma di Notaio Stefano Leoni in data 11/11/2005 ai nn. 69378/6491 iscritto a Como in data 15/11/2005 ai nn. 40684/8338
importo ipoteca: Euro 1.600.000,00
importo capitale: Euro 800.000,00

Giudice Dr. Alessandro Petronzi
Curatore/Custode: Rag. Maura Bianchi
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 15 anni) a favore di **HYPO ALPE ADRIA BANK SPA/UDINE**, contro _____, a firma di Notaio Cesare Spreafico in data 23/03/2011 ai nn. 6085/4149 iscritto a Como in data 29/03/2011 ai nn. 8205/1577

importo ipoteca: Euro 700.000,00

importo capitale: Euro 350.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 10 anni) a favore di **HYPO ALPE ADRIA BANK SPA/UDINE**, a firma di Notaio Cesare Spreafico in data 19/11/2012 ai nn. 9042/6210 iscritto a Como in data 20/11/2012 ai nn. 27549/4154

importo ipoteca: Euro 200.000,00

importo capitale: Euro 100.000,00

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di _____ contro _____

_____ a firma di Tribunale di Como in data 24/10/2014 ai nn. 108 trascritto a Como in data 27/11/2014 ai nn. 26264/18135

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

all'interno della pratica edilizia N. 1183/1973 dove l'oggetto era proprio la variazione della destinazione del piano terreno da box (previsti nella pratica edilizia N. 969/1971) a negozi, non sono state rinvenute le tavole grafiche relative alla distribuzione interna, ma soltanto una sezione.

Si presume lo smarrimento delle stesse poichè nella pratica è invece presente il rilascio e l'agibilità specifica relativa ai negozi a piano terra.

L'unico documento grafico disponibile a cui fare riferimento, oltre alle tavole relative alla prima pratica, sono le schede catastali risalenti all'anno 1975 (anno del rilascio dell'agibilità).

Si riscontrano lievi difformità relative alla suddivisione degli spazi interni, eliminazione del muro divisorio tra i due subalterni oltre all'oscuramento di gran parte delle superfici vetrate.

Regolarizzabili mediante

Certificazione Inizio Lavori asseverata

onorario tecnico: € 2.000,00

sanzioni previste: € 1.000,00

Oneri totali: € 3.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

la banca dati nelle visure risulta errata

Regolarizzabili mediante

presentazione domanda di voltura catastale

onorario tecnico: € 300,00

tributi preventivati: € 80,00

Oneri totali: € 380,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

le schede catastali sono differenti rispetto allo stato attuale

Regolarizzabili mediante

rifacimento scheda mediante fusione dei subalterni 11 e 12

onorario tecnico: € 500,00

tributi preventivati: € 50,00

Oneri totali: € 550,00

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

estratto di mappa e bacia dati al Catasto terreni non risultano allineati all'attualità

Regolarizzabili mediante

inserimento in mappa dell'intero fabbricato previa verifica c/o archivi catastali dell'eventuale pre - esistenza di un tipo mappale non evaso

onorario da suddividere pro quote millesimali non preventivabile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.700,00

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:

€ 3.812,16

Ulteriori avvertenze: Si precisa che l'Amministratore nella Sua comunicazione per mezzo mail al CTU avvenuta in data 27.01.2015 così esponeva "... non vi sono cause in corso gravanti sul Condominio. Si precisa tuttavia che il Condominio medesimo ha in essere varie procedure di recupero credito nei confronti di vari Condomini morosi, per le quali si prevede che resteranno costi non indifferenti a carico dei Condomini pro quota ..."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 16/12/1997 ad oggi in forza di atto di conferimento a firma di Notaio Andrea Fabi in data 16/12/1997 ai nn. 76456/21775 trascritto a Como in data 29/07/1998 ai nn. 13563/10045 Atto con il quale

- conferisce nella società

immobili siti in

Lurago D'Erba Sez. Colciago in via Dante Alighieri nr 28 e precisamente:

. due negozi al piano terra denunciate presso l'UTE con le schede nr. 40 e nr. 41 del 14.2.75.

OSSERVAZIONI:

dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del conferimento risulta essere di Lire 120.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 16/12/1997

in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giorgio Miserocchi in data 20/05/1988 ai nn. 66280/7402 trascritto a Como in data 02/06/1988 ai nn. 9854/7041 Atto con il quale

Curioni Arturo (14.1.26) - coniugato in regime di separazione dei beni - vende a vedovo - immobili siti in Lurago D'Erba Sez. Colciago in Via

Dante Alighieri nr. 28 e precisamente:

. due negozi al piano terra denunciati presso UTE con le schede nr. 40 e nr. 41 del 14.2.75

OSSERVAZIONI:

dalla consultazione della nota di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per Lire 120.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. N. 969/1971 per lavori di costruzione di civile abitazione per appartamenti in condominio intestata a Soc.a.s. Residence 2000 poi volturata a nome di F.lli Colzani Luigi e Bruno. Licenza Edilizia rilasciata in data 06/07/1971 l'agibilità è stata rilasciata in data 24/05/1975

P.E. n. N. 1183/1973 per lavori di variazione destinazione piano terreno intestata a F.lli Colzani Luigi e Bruno. Licenza Edilizia rilasciata in data 29/09/1973 l'agibilità è stata rilasciata in data 24/05/1975

P.E. n. N. 1921/1981 per lavori di formazione tratto di recinzione e posa cancello carraio intestata a Mazzoli Cesare. Concessione Edilizia rilasciata in data 10/09/1981

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Lurago D'erba (Como) Via Dante Alighieri, 28.

Composto da locale indiviso con il subalterno 12 destinato a negozio, camerini prova e ripostiglio posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **78,34**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 4 mappale 10 subalterno 11, categoria C/1, classe 5, composto da vani 68 mq, - rendita: Euro 1.770,00.

Coerenze: Da Nord in senso orario con mappale 10 subalterno 12, filo edificio.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 295 cm negozio, 315 cm ripostiglio.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 27.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 39 del 29.09.2010 l'immobile è identificato nella zona R1 - residenziale intensivo

Norme tecniche ed indici: lo stralcio del PGT, la legenda e le norme tecniche sono contenuti in allegati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	67,39	1,00	67,39
camerini	Sup. reale lorda	2,96	1,00	2,96
ripostiglio	Sup. reale lorda	7,99	1,00	7,99
	Sup. reale lorda	78,34		78,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: fissi ed a battente, materiale: ferro e alluminio.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Pavim. Esterna: materiale: asfalto.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Note: si precisa che l'impianto per il riscaldamento è in comune con il subalterno 12

Accessori:

Descrizione **negozio** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Lurago D'erba (Como) Via Dante Alighieri, 28.

Composto da locale indiviso con il subalterno 11 destinato a negozio, camerini prova, due ripostigli e servizio igienico posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **84,34**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 4 mappale 10 subalterno 12, categoria C/1, classe 5, composto da 72 mq, - rendita: Euro 1.874,12.

Coerenze: Da Nord in senso orario con vano scala comune, filo edificio, mappale 10 subalterno 11, filo edificio.

L'edificio è stato costruito nel 1971.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 295 cm negozio, 358 cm ripostiglio, 477 cm servizio.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 32 del 27.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 39 del 29.09.2010 l'immobile è identificato nella zona R1 - residenziale intensivo

Norme tecniche ed indici: lo stralcio del PGT, la legenda e le norme tecniche sono contenuti in allegati.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale lorda	66,75	1,00	66,75
camerini	Sup. reale lorda	2,96	1,00	2,96
ripostiglio 1	Sup. reale lorda	5,68	1,00	5,68
ripostiglio 2	Sup. reale lorda	4,18	1,00	4,18
servizi	Sup. reale lorda	4,77	1,00	4,77
	Sup. reale lorda	84,34		84,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: fissi ed a battente, materiale: ferro ed alluminio.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno.

Pavim. Esterna: materiale: asfalto.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, accessori: senza maniglione antipanico.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, conformità: documentazione richiesta dal perito ma non fornita.

Note: si precisa che l'impianto è il medesimo anche per il subalterno 11

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

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

8.2. Fonti di informazione

Giudice Dr. Alessandro Petronzi
Curatore/Custode: Rag. Maura Bianchi
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate le schede catastali degli immobili che non corrispondono con lo stato attuale rilevato in seguito al sopralluogo avvenuto in data 19.01.2015, sono state recuperate anche la mappa e le visure.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni aggiornate alla data del 01.12.2014.

Ufficio tecnico di Lurago D'Erba:

sono state rinvenute diverse pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di perizia e riportate nel precedente capitolo riguardante le pratiche edilizie. Inoltre è stato recuperato lo stralcio dello strumento urbanistico vigente alla data del 17.02.2015, il tutto riportato in allegati. Si precisa che la ricerca delle pratiche è stata effettuata unicamente dal personale dell'ufficio tecnico, pertanto il CTU ha potuto verificare solo ciò che il personale ha recuperato.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di riferimento, in questo caso Lurago D'Erba.

Borsino Immobiliare ed Agenzie della zona di interesse.

Ufficio del Registro:

sopralluogo avvenuto in data 24.12.2014 al fine di verificare la presenza di eventuali contratti di locazione, comodati o preliminari di compravendita eventualmente gravanti sugli immobili oggetto di fallimento; la verifica ha dato esito positivo, ma il contratto rinvenuto non riguarda l'immobile sito in Comune di Lurago D'Erba ed oggetto della presente.

Amministratori di condominio:

sono state richieste informazioni in merito alle spese eventualmente scoperte a carico delle unità immobiliari oggetto di stima unitamente ad altre informazioni utili.

8.3. Valutazione corpi

A. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	67,39	€ 1.500,00	€ 101.085,00
camerini	2,96	€ 1.500,00	€ 4.440,00
ripostiglio	7,99	€ 1.500,00	€ 11.985,00
	78,34		€ 117.510,00

- Valore corpo:	€ 117.510,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 117.510,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 117.510,00

B. negozio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	66,75	€ 1.500,00	€ 100.125,00
camerini	2,96	€ 1.500,00	€ 4.440,00
ripostiglio 1	5,68	€ 1.500,00	€ 8.520,00
ripostiglio 2	4,18	€ 1.500,00	€ 6.270,00
servizi	4,77	€ 1.500,00	€ 7.155,00
	84,34		€ 126.510,00

Giudice Dr. Alessandro Petronzi
Curatore/Custode: Rag. Maura Bianchi
Perito: Arch. Raffaella Nespoli

- Valore corpo:	€ 126.510,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 126.510,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 126.510,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	78,34	€ 117.510,00	€ 117.510,00
B	negozio	84,34	€ 126.510,00	€ 126.510,00
			€ 244.020,00	€ 244.020,00

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:

€ 36.603,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.930,00

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, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 207.417,00

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:

€ 203.487,00

Relazione lotto 001 creata in data 18/02/2015
Codice documento: F038-14-000108-001

il perito
Arch. Raffaella Nespoli

Giudice Dr. Alessandro Petronzi
Curatore/Custode: Rag. Maura Bianchi
Perito: Arch. Raffaella Nespoli