

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

Procedura: **Esecuzione Immobiliare n. 6/2023 R.G.**

Diana SPV s.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), contro Pto Ltz s.r.l. con sede in Lonigo (VI).

Giudice: Dott. Luciano Pietro Aliquò.

Custode Giudiziario: Dott. Giovanni Casartelli, Via Cadorna n. 1, 22100 Como.

Perito: Dott. Arch. Giovanni Franchi, Via Privata Bernasconi n. 3, 22012 Cernobbio (CO).

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENE IMMOBILE

Premesso:

- che il Giudice Delegato nominava stimatore dei beni il sottoscritto Architetto Giovanni Franchi, libero professionista, con studio a Cernobbio, Via privata Bernasconi n. 3, tel. 0313347492, iscritto Ordine degli Architetti PPC della provincia di Como al n. 921 sez. A,
- che a seguito di verbale di udienza tale nomina doveva provvedere alla redazione di perizia di stima degli immobili di proprietà;
- che dopo aver analizzato la documentazione effettuava i sopralluoghi rilevando gli elementi tecnici necessari per poter descrivere la congruità edilizia/urbanistica, le caratteristiche e la consistenza degli immobili da stimare oltre a condividere la stessa con il Custode Giudiziario nominato;
- che provvedeva a recuperare le visure, con estratti mappa, e le relative schede catastali presso l'Agenda del Territorio di Como oltre ad effettuare accesso agli atti presso Ufficio Tecnico del Comune di Porlezza per verificare la regolarità edilizia degli edifici;
- che il Lotto 2 è stato aggiudicato in data 08.03.2024 ad €. 414.000,00 mentre per il Lotto 1 il difensore della Società debitrice ha richiesto di suddividere i beni in due lotti, trattandosi di un fabbricato composto da due unità indipendenti ma con spazi in comune;
- che a scioglimento della riserva assunta sono stato incaricato di procedere al frazionamento catastale del bene precedentemente ricompreso nel Lotto 1 e depositare perizia aggiornata con la formazione di due lotti distinti;
- che in conseguenza di quanto sopra esposto si provvedeva in data 26.07.2024 prot. CO 0100304 a sopprimere il sub. 704 bene comune non censibile ed in data 25.07.2024 prot. CO 0099192 si costituivano i subalterni 706 e 707 aree urbane F1;

- che in data 24/10/2024 mi veniva richiesto di riaccorpere in unico lotto quanto già contenuto nella prima perizia depositata nel Giugno 2023;

tutto ciò premesso

si dichiara quanto segue:

Il compendio immobiliare da stimare si compone dei seguenti immobili e lotto:

Lotto 1

Comune di Porlezza (Como) – Via Manzoni n. 18 (Catasto Urbano Via Corrido n. 17).

Intero fabbricato costituito da due cantine ed un portico al piano seminterrato oltre a scala interna di collegamento con una cucina, una sala da pranzo con annesso soggiorno, due camere, un bagno, un ingresso ed un portico al piano terra. Box doppio al piano primo sottostrada e terreno di pertinenza. Al piano primo appartamento con ingresso pedonale indipendente costituito da ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio e bagno e camera oltre ad ampio balcone/terrazzo. **In quota 1/1 intera:**

A) CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Identificati al Catasto Fabbricati, Comune di Porlezza, Sez. Tavordo, foglio 2, Via Corrido n. 17, ai seguenti mappali:

- 1) mappale 346 sub. 701, p. S1-T, Cat. A/7, Cl. 1, Consistenza vani 7, Superficie mq. 177,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 170,00, Rendita €. 650,74;
- 2) mappale 346 sub. 703, p. S1, Cat. C/6, Cl. 2, Consistenza mq. 52,00, Sup. Cat. mq. 59,00, Rendita €. 322,27;
- 3) mappale 346 sub. 705, p.1, Cat. A/7, Cl. 1, Consistenza vani 6, Superficie mq. 101,00, Superficie escluse aree scoperte mq. 90,00, Rendita €. 577,77;
- 4) mappale 346 sub. 706, Via A. Manzoni n. 18, p.T, Cat. F/1, mq. 560,00;
- 5) mappale 346 sub. 707, Via A. Manzoni n. 18, p.T, Cat. F/1, mq. 10,00;

Area di pertinenza così distinta al Catasto Terreni di Porlezza Sez. Tavordo (CO):

- Foglio 9, mappale 2780 Ente Urbano, Superficie are. 3 ca 10;
- Foglio 9 mappale 2782, Prato, Classe 3, Superficie are 1 ca 80, Reddito Dom. lire 1.080, Reddito Agrario lire 630.

Coerenze in corpo: da nord in senso orario dell'intera proprietà:

- mappale 3941, sentiero comune, Via Manzoni, mappale 2548, mappale 2577, mappale 2878;

B) PROVENIENZA/SERVITU'

Vedasi relazione ipotecaria allegata a firma Angelo Piazzoli s.n.c.

C) CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA

Trattasi di fabbricato residenziale composto da due unità immobiliari indipendenti e con accessi separati, la prima sita al piano primo e la seconda al piano terra e seminterrato, oltre a posti auto coperti e terreno di pertinenza a giardino.

Situato nella parte periferica del Comune di Porlezza sulla strada in direzione Corrido con bellissima vista panoramica sull'abitato, sulla piana e sul lago di Lugano, con presenza di altri edifici su lotti contermini a destinazione prevalentemente residenziali (ville/villini). Scarsa la dotazione di parcheggi pubblici in zona.

Attualmente occupato al piano terra e seminterrato dalla proprietà senza titolo mentre il piano sottotetto risulta affittato con regolare contratto in scadenza 28.07.2023.

Nel PGT vigente risulta azionato in "Aree agricole di versante" di cui all'art. 61 delle Regole di attuazione.

E' stato edificato con licenza edilizia del 14.12.1967 ed abitabilità del 23.03.1971, successivamente concessione edilizia per recupero sottotetto n. 2239 del 03.08.1999 e concessione edilizia per formazione box interrato n. 2353 del 19.11.2001; DIA n. 422 prot. 3.000 del 22.05.2003 per modifica falda del tetto in variante alla c.e. n. 2239; DIA n. 1193 prot. 4.636 del 02.09.2010 per modifica divisorii interni pareti cartongesso piano mansarda; DIA n. 1.204 prot. 5.525 del 22.10.2010 per formazione ripostiglio piano mansarda; DIA n. 287 prot. 651 del 01.02.2022 per sistemazione esterna giardino e formazione muro di sostegno; DIA n. 291 prot. 1.544 del 13.02.2022 per formazione portafinestra.

Risulta così composto:

al piano seminterrato con accesso tramite scala interna due locali ad uso cantina/deposito di complessivi circa 75,00 mq. ed un portico di mq. 15,00 con altezza di ml. 2,90; al piano terra: cucina, una sala da pranzo con annesso soggiorno, due camere, un bagno, un ingresso con altezza di ml. 3,00 di complessivi mq. 115,00 ed un portico di mq. 15,00.

Al piano primo sottostrada box doppio di mq. 58,00 e terreno di pertinenza di circa 900,00 mq.

Al piano primo appartamento con ingresso pedonale indipendente costituito da ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio e bagno e camera di mq. 85,00 oltre ad ampio balcone/terrazzo di mq. 30,00.

L'immobile è in discrete condizioni. Le strutture sono del tipo tradizionale, travi e pilastri in c.a. con tamponamenti esterni in muratura ed intonaco esterno, tavolati interni in muratura ed in cartongesso al piano primo, serramenti in legno con vetrocamera e sistema di oscuramento con tapparelle in legno. Pavimenti in piastrelle di gres e parquet per camere. Porta ingresso in legno come le porte interne. Impianto di riscaldamento autonomo a gas con caloriferi. Impianti elettrico a norma con salvavita.

E) VALUTAZIONE

A seguito di quanto descritto, considerato il livello delle finiture, lo stato delle unità immobiliari, la dotazione di impianti, analizzata la localizzazione ed il grado di accessibilità, considerate le funzioni insediate ed insediabili, si ritiene di poter assegnare i seguenti valori:

- piano seminterrato cantina mq. 75,00 x €/mq. 1.200,00 = €. 90.000,00 e portico mq. 15,00 x €/mq. 800,00 = €. 12.000,00; piano terra appartamento mq. 115,00 x €/mq. 2.000,00 = €. 230.000,00; portico mq. 15,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 15.000,00; box mq. 58,00 = a corpo €. 40.000,00; giardino mq. 900,00 a corpo = €. 40.000,00; piano primo appartamento mq. 85,00 x €/mq. 2.000,00 = €. 170.000,00 e terrazzo mq. 30,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 30.000,00;

Totale (90.000,00 + 12.000,00 + 230.000,00 + 15.000,00 + 40.000,00 + 40.000,00 + 170.000,00 + 30.000,00) = €. **627.000,00**.

E) TRASCRIZIONE IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Risultano iscritte le seguenti ipoteche/pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca Giudiziale del 09.05.2016 n.ri 11754/1880, in forza di Decreto Ingiuntivo del 12.04.2016, Rep. 11502 emesso dal Tribunale di Milano per un importo di €. 145.000,00, a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab s.p.a. con sede in Brescia ed a carico di Pto Ltz s.r.l. Vale per immobile di cui ai Lotti 1e 2.

- Iscrizione ipoteca Giudiziale del 08.08.2018 n.ri 22730/3913, in forza di Decreto Ingiuntivo del 07.11.2017, Rep. 1419 emesso dal Tribunale di Sondrio per un importo di €. 500.000,00, a favore di Banco Popolare di Sondrio S.c.p.a. con sede in Sondrio ed a carico di Pto Ltz s.r.l.

- Atto esecutivo trascritto a Como il 03.02.2023 ai n.ri 2959/2054, in forza di verbale di pignoramento immobili del 16.12.2022 rep. n. 5526 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Como, a

favore di DIANA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro PTO LTZ SRL con sede in Lonigo (VI).

In fede

Dott. Arch. Giovanni Franchi



Cernobbio 18.11.2024