

TRIBUNALE DI COMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **8/2024**

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Ing. Andrea Vanossi
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 2003
iscritto all'Albo del Tribunale di Como
C.F. VNSNDR74T22D416M
con studio in Castelmarte (Como) via Valleggio
cellulare: 3357754602
fax: 031240690
email: a.vanossi@gmail.com
pec: andrea.vanossi@archiworldpec.it



N. Gen. Rep. 8/2024
BENI IN CANTÙ
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà della quota di 1000/1000, delle unità immobiliari identificate catastalmente con le particelle 996 subalterno 714 e 996 subalterno 713, fra loro collegate, in parte adiacenti e fra loro dipendenti così che fisicamente nel loro insieme formano e si completano come una unica unità immobiliare.

Le unità in oggetto sono ad uso diverso, negozi botteghe ecc. attualmente adibite come ristorante bar sono ubicate in Turate (CO) con accessi, pedonali e carrai da viale Roma n. 73, attraverso il cortile comune alla particella 996, l'accesso pedonale al piano terreno avviene anche direttamente da Viale Roma civ. n 73.

Le unità in oggetto, nel loro insieme si sviluppano, per piccola parte (loc. cantina, al piano interrato, locale deposito al piano terreno e locale ripostiglio al piano primo), nella maggior parte (locale ristorante bar, cucina, dispensa e servizi) al piano terreno.

Per comodità verranno indicate come unità immobiliare "A" la Particella al sub. 714 e unità immobiliare "B" quella al sub. 713

2. DATI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Risultano censite al N.C.E.U. come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune TURATE (CO):

Unità immobiliare "Ristorante"

Sez. Urb - Foglio 13 - Particella - 996 - Sub. 714- Zona Censuaria - Categoria - C/1- Classe 4 - Rendita euro 3.535,04- Consistenza 184 mq. - Superficie Catastale totale 203 mq.; Ubicazione viale Roma n 73; piano T-S1

Rappresentata dalla planimetria scala 1:200 (allegata), ultima agli atti in data 24/04/2024, presentata con dichiarazione di protocollo n. CO0079849 del 05/07/2017 la cui rappresentazione grafica si presenta, visivamente difforme rispetto alla realtà dei luoghi; le difformità sono relative alle differenti distribuzioni degli spazi interni rispetto alla realtà.

Coerenze, partendo da Nord in senso orario:

Nord, cortile comune alla Particella 996;

Est, per doppio salto Particella 996 sub. 713 e per ulteriore salto cortile comune;

Sud, dapprima cortile comune poi per salto rientrante portico comune, ancora cortile comune e passo carraio comune;

Ovest, per intero tratto cortile comune; locale cantina al piano interrato: per quattro lati terrapieno e vano scala di accesso, salvo altri e come meglio in fatto.

Unità immobiliare "Ripostiglio"

Sez. Urb - Foglio 13 - Particella 996 - sub.713 - Zona censuaria - Categoria C/2 - Classe 1 Consistenza 70 mq. Superficie Catastale 75 mq. Rendita Euro 130,15; Ubicazione Viale Roma n 73 piano T-1

Rappresentata dalla Planimetria scala 1:200 (allegata) ultima agli atti in data 24/04/2024 presentata con dichiarazione di protocollo n. CO0229767 del 05/08/2005, la cui rappresentazione grafica si presenta difforme rispetto alla realtà dei luoghi; le difformità sono relative al locale ripostiglio al piano primo, dove non sono rappresentate le aperture in lato est che prospetta il cortile.

Coerenze, partendo da Nord in senso orario:

Nord, Est, Sud, cortile comune alla Particella 996;

Ovest, Particella al Sub. 714, salvo altri e come meglio in fatto.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DESTINAZIONE URBANISTICA:

La zona è ubicata nella zona centrale della città di Turate, con tutti i servizi, ricca di posteggi pubblici, non lontano la stazione ferroviaria delle F.N.M., vicino al centro storico, ricco di locali pubblici, bar, piccoli negozi ecc., la strada su cui si affaccia la proprietà in oggetto risulta favorire un comodo collegamento sia verso il restante territorio comunale sia verso le principali arterie

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
C.T.U. Arch. Ing. Andrea Vanossi



stradali, nonché con i limitrofi comuni, comodo per le direzioni autostradali MI/CH, Pedemontana e strade statali.

La via dove sono inseriti gli immobili in oggetto è molto tranquilla, omogenea nella sua urbanizzazione e distribuzione sul territorio.

La zona è a destinazione d'uso residenziale, non sono stati riscontrati vincoli urbanistici particolari.

4. STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE:

Alla data del sopralluogo il pomeriggio del giorno 26 aprile 2024, l'unità immobiliare era occupata dalla Soc. M.N.D.P.F. con regolare contratto di locazione stipulato e firmato dalle parti in data 15 febbraio 2022; durata anni 6 decorrenza dal 15 febbraio 2022 sino al 14/02/2028; indicato il canone annuo di locazione in euro 24.000,00 annuo, da corrispondere in rate mensili anticipate, sono indicate a carico del Conduttore le spese di gestione gravanti sull'unità, riscaldamento acqua ecc. è indicato a partire dal sesto anno l'aggiornamento annuo del canone in misura del 75%.

Il contratto è stato registrato in modalità telematica in data 03/03/2022 al n. 1769 serie 3T con codice identificativo TMX22T001769000HH è presente un file allegato.

Si specifica, che nel contratto all'art. 1 sono indicati come dati catastali solo la particella 996 sub. 714, nella realtà il Conduttore occupa anche il sub. 713.

Tutte le utenze erano attive.

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: Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 09/09/2008 rep. n. 4938 iscritta a Como il 10/09/2008 ai nn. 28815/6074 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Sondrio domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

contro V.E.L. terzo datore di ipoteca e B.G. debitore ipotecario.

importo ipoteca: euro 459.000,00.

importo capitale: euro 270.000,00.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'unità in Turate (CO) via Roma n 73 sull'unità censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 13 - Particella 996 - Subalterno 18 - C/1 - negozi e botteghe consistenza 186 mq.

Grava per la quota di 1/1 di piena proprietà sull'unità in Turate (CO) via Roma n 73 sul bene censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 13 Particella 996 sub. 713 - C/1, negozi e botteghe, consistenza 186 mq.

4.2.2. Iscrizioni:

Ipoteca derivante da Ruolo avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, in data 06/02/2019 Rep. n. 2221/3319, iscritta a Como il 07/02/2019 ai nn. 3401/535 Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate - Riscossione con sede in ROMA a carico degli attuali proprietari importo:

Importo Ipoteca euro 57.410,26

Importo capitale euro 28.705,13

Grava su immobili siti in Turate (CO) Viale Roma n. 73 per quota di 1/1 di piena proprietà dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 13 - particella 996 - sub. 714 - P. T. - S1- cat. C/1 - consistenza 184 mq.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] con sede in MILANO contro attuali proprietari, V.E.L. e B.G. a firma Tribunale di COMO in data 03/01/2024 rep. n. 5613 trascritto a COMO il 19/01/2024 ai nn. 16041233; grava per la quota di 100/100 di piena proprietà sulle unità immobiliari in comune di Turate (CO) viale Roma n. 73 per la quota di 100/100 di piena proprietà sulle unità immobiliari censita al N.C.E.U. al foglio 13 Particella 996 sub.714 Cat. C/1 consistenza 184 mq. e Particella 996 sub. 713 cat. C/2 consistenza 74 mq.

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
C.T.U. Arch. Ing. Andrea Vanossi



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1. Attuali proprietari:

Sigg. V.E.L e B.G.

Per la quota indivisa di 500/1000 ciascuno di piena proprietà da ante ventennio ad oggi in forza di Sentenza di acquisto per usucapione provvedimento emesso in data 10/07/1998 Rep. n. 1080. del Tribunale di Como, trascritta in Como il 10/10/1998 ai nn. 17133/12471.

Si precisa che nella nota di trascrizione della sentenza su citata è stato indicato come soggetto a favore solo la sig.a V.E.L., per il diritto di proprietà, quota 1/1 indicato come bene personale; così come nella banca dati è indicata solo la sig.ra V.E.L. come unica proprietaria.

PER QUANTO SOPRA SI PRECISA QUANTO SEGUE:

Risulta dall' Estratto per riassunto dai Registri degli Atti Di Matrimonio rilasciato in data 29/03/2024, che i sigg. B.L. e V.E.L. hanno contratto matrimonio in data 09 dicembre 1968, non risulta che dopo tale data e fino al 29/03/2024 i coniugi abbiano scelto o stipulato diversa convenzione, da Notaio o da Ufficiale di Stato Civile dei luoghi in cui si è contratto matrimonio. In riferimento alla Legge sul Diritto di Famiglia data 19 Maggio 1975 n. 151, in mancanza di diversa convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 162 C.C. i beni acquistati dai coniugi sono costituiti in comunione dei beni.

Si ritiene conseguentemente che si dovrà rettificare e la Banca dati e la Trascrizione della sentenza, per avere la provenienza corretta dei beni immobili, in oggetto.

5.4 Pattuizioni di natura obbligatoria:

Per le pattuizioni di natura obbligatoria si fa riferimento a quelle riportate nei seguenti atti:

Sentenza di acquisto per usucapione del tribunale di Como in data 10/07/1998 rep. n. 1080/98 trascritta a Como il 10/10/1998 ai nn. 17133/12471 i beni erano indicati come Particella 996 sub. 18/A e 996 sub. 12 ora 996 sub. 714 e 996 sub. 713.

Atto Notarile trascritto a Como il 20/12/2016 Rep. n. 35943/26045 Notaio CIANCI PAOLA, relativo alla servitù di passo pedonale e carraio fondo servente particella 996, fondo dominante particella 5788, allegata planimetria indicante le dimensioni della servitù.

6. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ DELLA COSTRUZIONE

Dalle ricerche presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Turate sono state rilevate le seguenti pratiche Edilizie:

Pratica Edilizia n. 63/83; Prot. n. 2632 del 04/07/83:

Pratica edilizia n. 76 1985, del 23/04/1985:

Pratica Edilizia n. 202/96 Prot. n 12920 in data 26 settembre 96; fine lavori in data 11/03/1998

DIA 114/2002 in data 17/07/2002, successiva variante in data 20/09/2004:

Pratica in sanatoria n. 50 e 51 Prot. n. 19604 del 10/12/04, con versamento dell'intera oblazione, la pratica è relativa alla chiusura del portico al piano terreno e scala di collegamento fra i due piani, dove sono stati realizzati deposito al p.t. e ripostiglio al p.l. planimetria in data 05/08/2005.

Pratica n. 19/05 in data 21/02/2005 Prot. n. 2636 integrazione in data 14/07/2005 prot. n. 10973.

DIA Pratica n. 149/08 Prot. n. 151 in data 11/01/2010

Dal sopralluogo effettuato dalle ricerche e confronti delle documentazioni acquisite la porzione immobiliare in oggetto risulta parzialmente non conforme.

Sono state eseguite delle aperture in difformità sulla facciata del prospetto in lato Est. Particella 996 sub. 713:

Sono state variate al sub. Al sub. 714 piccole variazioni relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

Si dovrà richiedere la sanatoria per l'opera in difformità.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
C.T.U. Arch. Ing. Andrea Vanossi



7. BREVE DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE E DEL COMPENDIO DOVE RISULTA INSERITA

Si premette che le unità immobiliari sono comprese e fanno parte giuridicamente di un complesso condominiale denominato '██████████' formato da un unico corpo di fabbrica articolato con accessi pedonali e carrai da viale Roma civ. n. 73, attraverso cortile comune alla particella 996. Nel Regolamento di Condominio (redatto e approvato in data 14/12/2002 attualmente in vigore), le unità oggetto del presente elaborato sono indicate come subalterno 11 (piano terreno); millesimi di proprietà 353,541/1000 (Millesimi trecento cinquanta tre virgola cinquecento quarantuno) sugli spazi comuni del fabbricato; nello stesso regolamento sono indicati i doveri e obblighi dei condomini gli spazi comuni e la loro gestione.

Nel 2023 è stata completamente rifatta la copertura del fabbricato rovinata a seguito di forte mal tempo, il costo è stato di c.a 60.000,00 euro, per il cui rimborso è stata fatta dall'Amministratore richiesta all'Assicurazione della cifra su indicata meno franchigia, alla data attuale la cifra netta del rimborso non è ancora stata tra le parti concordata.

Il fabbricato in oggetto risulta normalmente mantenuto si eleva per tre piani fuori terra oltre piano sottotetto, è costituito da dieci unità immobiliari sui vari piani.

I serramenti esterni uniformi nella loro distribuzione sulle facciate sono in legno corredati da persiane a ventola, alcune in legno al piano terreno i serramenti sono in pvc doppio vetro con arco in legno, facciate in intonaco civile, copertura in legno, in cattivo stato di manutenzione, con manto di tegole, rifatto a nuovo nel 2023, canali e pluviali misti, l'edificio non è dotato di ascensori ed è libero sui quattro lati, circondato da cortile.

Le condizioni dello stabile sono mediocri, mediocri anche le condizioni della struttura

Nel cortile, sono inseriti posti auto a rotazione.

Sulla parte del cortile in lato sud esiste una servitù di passo pedonale e carraio fondo servente Particella 996 fondo dominante Particella 5788.

Le unità immobiliari, oggetto del presente elaborato sono poste al piano terreno e a piano primo, fra loro comunicanti con scala interna, si sviluppano nel loro insieme su due livelli complanari, di forma regolare adibite a ristorante, bar, hanno più accessi pedonali anche indipendenti dal cortile comune. Sono composti così come sono rappresentati nelle planimetrie, tenuto conto delle difformità su citate, al piano terreno locali adibiti a bar salone ristorante, dispensa cucina tre wc. spogliatoi disimpegno servizi, cucina locali accessori lavanderia ripostiglio, al piano primo ripostiglio/lavanderia al piano interrato locale cantina.

Gli ingressi avvengono dal cortile comune, l'ingresso principale al bar ristorante avviene direttamente da viale Roma fronte scala esterna.

Finiture apparenti: la porzione immobiliare nelle sue finiture interne e negli impianti si presenta in condizioni normali di manutenzione, impianto elettrico sottotraccia, impianti idrosanitario condizioni normali, pavimenti variegati, parte in laminato posati sopra l'originale, parte in ceramica, rivestimenti in ceramica, i serramenti esterni in pvc con vetrocamera, con arco in legno, la pavimentazione è varia secondo i locali, acqua calda e riscaldamento prodotti con caldaia a gas, diffusori termosifoni. È presente, inoltre, impianto di condizionamento/raffrescamento a pompa di calore aria/aria.

I consumi di riscaldamento/raffrescamento/acqua calda sono autonomi.

Bagni in buone condizioni.

Non sono state rintracciate le certificazioni relative agli impianti.

Impianti tutti funzionanti alla data del sopralluogo.

L'unità immobiliare in oggetto ha un debito residuo di circa 1.000€ per spese condominiali arretrate, andrà valutato al momento della vendita l'esatto importo residuo.

Di seguito tabella 1 delle superfici:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Commerciale	Sup. lorda	circa mq. 170	1,00	mq. 170
Ripostigli	Sup- lorda	circa mq. 70	0,30	mq. 21
Cantina	Sup. lorda	circa mq. 25	0,20	mq. 5

Totale 195,00 mq

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
C.T.U. Arch. Ing. Andrea Vanossi



8.1. Criterio di Stima

Nella valutazione complessiva si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, il grado di finitura, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, l'altezza interna dei locali, il loro rapporto aero illuminante, si è considerata la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, si sono esaminati tutti i coefficienti che influiscono o possono influire sul valore dei beni in esame, si è tenuto conto anche del particolare momento di contrazione del settore edile, si è adottato procedimento comparativo mono parametrico, utilizzando, quando disponibili, prezzi medi calcolati con le rilevazioni di compravendite di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, combinati alle quotazioni medie rilevabili dai listini del settore immobiliare.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare locale, listini del settore immobiliare, liberi professionisti, imprese edilizie, documenti rappresentanti compravendite avvenute per immobili comparabili (con le opportune compensazioni) a quelli di cui alla presente perizia.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Valore diritto e quota
A	Ristorante bar accessori	€ 340.000,00

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:	€ 51.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Riduzione per immobile locato	€ 17.000,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 267.000,00
--	--------------

IL CTU
Arch. Ing. Andrea Vanossi



Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
C.T.U. Arch. Ing. Andrea Vanossi

