

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A UNITA' IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE SPECIALE/COMMERCIALE a Grandola ed Uniti, via Italia n. 4 della superficie commerciale di **259.90 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare costruita o adattata per speciali esigenze di una attività (ristorante) costituita da locale cucina, sala bar e sala ristorante al piano terra, cantine e ripostiglio al piano interrato, bagno e dispensa al piano primo. Il tutto collegato da scala interna.

L'immobile è inserito all'interno di un'area di proprietà di circa 950 mq compreso il sedime del fabbricato stesso, che risulta adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino in comune con l'immobile di cui al punto B.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 3944, sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GRA, zona censuaria - -, scheda n. 23/1988, categoria D/8, classe -, consistenza -, rendita 4'250.00 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 4, piani S1-T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] originata da frazionamento del 27.06.1988 n. 23 in atti dal 09.05.1990 avente ad oggetto le unità di cui alla particella 3944 subb. 5-6; immobili inseriti in banca dati senza dati di classamento. In seguito in data 19.06.2001 Pratica 126360 sono stati inseriti di dati di classamento con cat. C/1 poi modificati con cat. D/8 e altra rendita, con variazione in pari data Pratica 130901 in atti dal 21.06.2001 (rettifica del classamento proposto - n. 126360.1/2001); in seguito, con variazione del 06.05.2005 Pratica CO0177052, i dati di classamento sono stati modificati con gli attuali.
- Coerenze: affaccio su area pertinenziale di proprietà per tre lati e strada pubblica sul quarto. Dall'analisi delle mappe risulterebbe facente parte del compendio una sottile striscia posta tra il fabbricato e la pubblica via di fatto però tale benda di terreno non è ad oggi più individuabile in concreto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile oltre che dei BNC di cui ai subb 701 e 702 della medesima particella catastale.

B **ALBERGO** a Grandola ed Uniti, via Italia n. 4 della superficie commerciale di **346.60 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]).

Unità immobiliare ad uso albergo costituita da nr. 6 camere al piano primo oltre a locali guardaroba, ripostiglio e disimpegno nonché ulteriori 7 camere al piano secondo oltre a due locali atrio e wc comune. Il tutto collegato da scala interna.

E' presente anche una angusta scala che conduce al piano sottotetto che, non accatastato, è una mera intercapedine tecnica

L'immobile è inserito all'interno di un'area di proprietà di circa 950 mq compreso il sedime del fabbricato stesso, che risulta adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino in comune con l'immobile di cui al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 3944, sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana GRA, zona censuaria --, scheda n. 23/1988C04313.1/1997, categoria D/2, classe -, consistenza -, rendita 6'840.00 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 4, piani 1-2, intestato a [REDACTED] originata da frazionamento del 27.06.1988 n. 23 in atti dal 09.05.1990 avente ad oggetto le unità di cui alla particella 3944 subb. 5-6; immobili inseriti in banca dati senza dati di classamento. In seguito in data 21.06.2001 Pratica 130906 sono stati inseriti di dati di classamento con cat. D2 e altra rendita ed in seguito modificati con gli attuali con variazione del 09.05.2005 Pratica CO0178082 (rett. Class. Concil. Extrag. Ric. 215/04 – n. 106702.1/2005)
- Coerenze: affaccio su area pertinenziale di proprietà per tre lati e strada pubblica sul quarto. Dall'analisi delle mappe risulterebbe facente parte del compendio una sottile striscia posta tra il fabbricato e la pubblica via di fatto però tale benda di terreno non è ad oggi più individuabile in concreto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile oltre che dei BNC di cui ai subb 701 e 702 della medesima particella catastale.

Avvertenza: con tipo di frazionamento n. 2 del 25.07.1987 (unito all'atto 30.06.1988 n. 23643 di rep. notaio [REDACTED] di Porlezza in seguito citato nel dettaglio al ventennio) la particella 3944 di Ha. 0.09.50, oggetto di pignoramento, è stata suddivisa in

3944/A sostituita con n. 5841 di ha. 0.04.65

3944/B sostituita con n. 5842 di ha. 0.02.80

3944/C sostituita con n. 3944 di ha. 0.01.90

3944/D sostituita con n. 5843 di ha. 0.00.15

Si dà atto che- a seguito di istanza presentata in corso di CTU dal Visurista incaricato dal Tribunale di Como:

- 1)– in data 15.09.2022 è stato introdotto in banca dati di CT tipo di frazionamento n. 2/1987 con cui particella 3944 di Ha. 0.09.50, è stata suddivisa nei nn. 5841 di Ha. 0.04.65, 5842 di Ha. 0.02.80, 3944 di Ha. 0.01.90, 5843 di Ha. 0.00.15;
- 2)–in data 25.10.2022 Pratica n. CO0152076 è stato introdotto, in banca dati di Catasto Terreni, tipo mappale presentato il 24.10.2022 (n. 152076.1/2022) in forza del quale sono state soppresse le predette particelle 5841, 5842, 5843 ed unite, nuovamente, nella particella 3944 di Ha. 0.01.90 che ha maggiorato la superficie in Ha. 0.09.50.
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	606,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	-----
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 333.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.538,75
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi benché apparentemente affetti da lavori edili sospesi.

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.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data **20.07.2001 nn. 16913/3818**

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

capitale lire 140.000.000 totale (ipoteca) lire 400.000.000

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] quale

terzo datore

diritto proprietà – quota 1/1

beni **GRANDOLA ED UNITI CF-** sez. urb. GRA- fg.22 - **particella n. 3944 subb. 7-8;** CT- sez.

GRANDOLA fg.9, particelle nn. 5841 di Ha. 0.04.65, 5843 di Ha. 0.00.15, 3944 di Ha.

0.01.90, 5842 di Ha. 0.02.80.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 11.07.2001 n. 41752 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di

Menaggio

Annotazioni a margine: nessuna

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Como in data **11.03.2008 nn. 7610/1669**

derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** totale (ipoteca) euro [REDACTED]

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] quale

terzo datore e debitore

diritto proprietà – quota 1/1

beni **GRANDOLA ED UNITI CF-** sez. urb. GRA- fg.22 - **particella n. 3944 subb. 7-8;** CT- sez.

GRANDOLA fg.9, particella n. 3944 di Ha. 0.09.50

Oltre a beni di [REDACTED] oggetto del LOTTO 2

Dati relativi al titolo: atto notarile pubblico 06.03.2008 n. 77697/9320 di rep. a rogito notaio [REDACTED]

Porlezza

Annotazioni a margine: nessuna

IPOTECA LEGALE iscritta a Como in data **14.09.2009 nn. 26052/5455**

derivante da **ipoteca legale a sensi art. 77 DPR 602/73 mod. da D.Lgs. 46/99 e segg.**

capitale euro 45.010,61 totale (ipoteca) euro 90.021,22

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] diritto

proprietà – quota 1/1

beni **GRANDOLA ED UNITI CF-** sez. urb. GRA- fg.22 - **particella n. 3944 sub. 8**

Dati relativi al titolo: atto amministrativo 07.09.2009 n. 101217/33 [REDACTED]

Annotazioni a margine: nessuna

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta a Como in data **31.10.2018 nn.**

29211/4970

derivante **da ruolo e avviso di accertamento esecutivo**

capitale euro 28.413,99 totale (ipoteca) euro 56.827,98

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] diritto
proprietà – quota 1/1
beni **GRANDOLA ED UNITI CF**– sez. urb. GRA- fg.22 - **particella n. 3944 sub. 8**
Dati relativi al titolo: altro atto 31.10.2018 n. 2115/3318 Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede Roma
Annotazioni a margine: nessuna

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Como in data **02.07.2021 nn. 19352/14007**
a favore di [REDACTED]
a carico di [REDACTED]
diritto proprietà – quota 1/1
beni **GRANDOLA ED UNITI CF**– sez. urb. GRA- fg.22 - **particella n. 3944 subb. 7-8** CT– sezione
GRANDOLA – fg. 9 – particella n. **3944** e.u. di Ha. 0,09,50
Oltre a beni di [REDACTED] oggetto del LOTTO 2
Dati relativi al titolo: atto giudiziario not. 28.05.2021 n. 1629 Uff. Giudiziario Trib. Como
Annotazioni a margine: nessuna

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Non rilevante perché trattasi di compendio funzionalmente autonomo e non inserito in condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

come da relazione dell'esperto visurista incaricato dal Tribunale che ivi si riporta

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] biena proprietaria da oltre
il ventennio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PROVENIENZA a CAPRA Daniela

1)---Particella 3944 sub. 8 di CF – particella 5842 già 3944 /B di CT + quota ½ particella 3944 già 3944/C di CT

COMPRAVENDITE portate dall'atto 30.06.1988 n. 23643/6105 di rep. notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Porlezza (trascritto a Como il 29.07.1988 nn. 14176/10207) con cui i signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

1)--hanno venduto in prima vendita (**punto I**) al signor [REDACTED] che ha acquistato in regime di comunione legale dei beni fra coniugi con [REDACTED] nata a [REDACTED] quanto segue:

a)---porzione di fabbricato in Comune di GRANDOLA ed UNITI, via Italia n. 4, facente parte dell'immobile censito con la particella 3944 subb. 1-2-3-4 e precisamente la porzione rappresentata nella planimetria allegata alla variazione n. 23 del 27.06.1988 che andrà a distinguersi nel NCEU del predetto Comune-- sezione Grandola, con la particella 3944 subalterno 7.

E' precisato che la variazione n. 23 anno 1988 sostituisce le precedenti schede nn. 16/1-2 del 09.05.1988.

Consistenza della porzione compravenduta:

- un disimpegno, due cantine, due ripostigli (di cui uno nel sottoscala) e vano scale al piano interrato;
- un atrio, una sala ristorante, un locale bar, una cucina, due servizi igienici e vano scale al piano terreno;
- un corridoio, un disimpegno, un bagno e una camera al piano primo.

E' precisato inoltre che la porzione è colorata in ROSSO nel tipo planimetrico allegato sotto "G".

b)---porzione di cortile annessa all'unità immobiliare sopradescritta al precedente punto a), che in forza di TF 52723/2, approvato in data 25.07.1987, rinnovato il 25.06.1988 n. 58528 prot., unito all'atto sotto "H", andrà a distinguersi con la particella 5841 (già 3944/A) di Ha. 0.04.65 particella 5843 (già 3944/D) di Ha. 0.00.15

c)---quota una metà, indistinta ed indivisa con la quota di una metà che verrà acquistata da CAPRA Daniela, di cui appresso, dell'area coperta dal fabbricato di cui fa parte la porzione compravenduta, da distinguersi in forza del citato TF 52723/2 unito all'atto sotto "H" con la particella 3944 (già 3944/C) di Ha. 0.01.90.

Coerenze, a corpo delle particelle 5841-5843-3944: particelle 4001, 3494, Strada Statale e particella 5842.

2)--hanno venduto in **seconda vendita (punto II)** alla signora [REDACTED] che ha acquistato in regime di separazione di beni tra coniugi, quanto segue:

a)---**porzione di fabbricato in Comune di GRANDOLA ed UNITI**, via Italia n. 4, facente parte dell'immobile censito con la particella 3944 subb. 1-2-3-4 e precisamente la porzione rappresentata nella planimetria allegata alla **variazione n. 23 del 27.06.1988 che andrà a distinguersi nel NCEU del predetto Comune-- sezione Grandola, con la particella 3944 subalterno 8.**

E' precisato che la variazione n. 23 anno 1988 sostituisce le precedenti schede nn. 16/1-2 del 09.05.1988.

Consistenza della porzione compravenduta:

- due atri, sette camere, due servizi igienici, un corridoio, due ripostigli e vano scale al piano primo;
- due atri, otto camere, due ripostigli (di cui uno nel sottoscala) tre servizi igienici e un disimpegno al secondo piano; oltre a tutto il piano sottotetto. E' precisato inoltre che la porzione è colorata in GRIGIO nel tipo planimetrico allegato sotto "G" (in detto tipo non è raffigurato il sottotetto).

b)---porzione di cortile annessa all'unità immobiliare sopradescritta al punto a), che in forza del citato TF 52723/2 unito all'atto sotto "H", andrà a distinguersi con la **particella 5842 (già 3944/B) di Ha. 0.02.80**

c)---**quota una metà**, indistinta ed indivisa con la quota di una metà acquistata da [REDACTED] dell'area coperta dal fabbricato di cui fa parte la porzione compravenduta, da distinguersi in forza del citato TF 52723/2 unito all'atto sotto "H" con la **particella 3944 (già 3944/C) di Ha. 0.01.90**.
Coerenze: .della particella 5842: particelle 4001, 5841, 5843, 3944, Strada Statale e particella 4502/B;
.della particella 3944: particelle 5843, 5841, 5842.

Le parti hanno dichiarato che:

- le particelle 5841-5843 costituiscono pertinenza della porzione di fabbricato oggetto di vendita di cui al punto I;
- la particella 5842 costituisce pertinenza della porzione di fabbricato oggetto di vendita ai cui al punto II;
- la particella 3944 rappresenta l'area su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le predette porzioni.

Prezzi interamente pagati – beni liberi in atto fatta eccezione ipoteca iscritta a Como il 15.04.1988 nn. 6959/1092 **N.B. formalità non cancellata né rinnovata nei termini di legge.**

E' compresa in ciascuna delle vendite la proporzionale quota di comproprietà, a sensi dell'art. 1117 e segg. CC., sugli enti, spazi e aree comuni dell'intero edificio.

Le spese di ricostruzione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio saranno ripartite in parti uguali, ad eccezione delle spese per il rifacimento e mantenimento dell'intonaco esterno che saranno a carico per un terzo di [REDACTED] e per due terzi a carico di [REDACTED]

[REDACTED] si è obbligata, nel termine di anni cinque dalla data dell'atto, a costruire una scala esterna sull'area alla particella 5842, in adiacenza al fronte ovest del fabbricato, al fine di collegare il cortile di sua proprietà con gli enti immobiliari al primo piano.

Il bagno al primo piano, acquistato da [REDACTED] sarà gravato di uso, per la durata di anni cinque dalla data dell'atto, al servizio esclusivo della porzione di fabbricato ad uso albergo, acquistata da [REDACTED]

Per il medesimo periodo di anni cinque dalla data dell'atto il vano scala che collega il piano terreno al primo piano, a partire dalla porta di accesso posta sul fronte nord, sarà gravato di servitù di passo a favore degli enti ubicati ai piani primo e secondo di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] E' convenuto che durante tale periodo le spese di manutenzione del suddetto vano scale saranno ripartire in parti uguali tra [REDACTED]

Il diritto di passaggio sarà esercitato anche sull'area esterna alla particella 5843 (già 3944/D) di proprietà [REDACTED]. Decorsi i cinque anni le servitù suddette decadranno e i signori [REDACTED] provvederanno alla costruzione, in cima alla scale all'altezza del primo piano, di un tavolato divisorio delle due proprietà al fine di renderle completamente indipendenti.

Le spese di costruzione della scala esterna insistente sulla particella 5842 e del tavolato divisorio di cui sopra saranno a carico di [REDACTED] parti uguali.

2)---Particella 3944 sub. 7 di CF – particelle 5841 già 3944 /A - 5843 già 3944/D di CT + quota ½ particella 3944 già 3944/C di CT

COMPRAVENDITA portata dall'atto 11.07.2001 n. 41750/7373 di rep. a rogito notaio [REDACTED] di Menaggio (trascritto a Como il 20.07.2001 nn. 16911/12011) con cui i signori

[REDACTED]
[REDACTED] *titolari dal ventennio dei beni oggetto dell'atto*, hanno venduto alla signora

[REDACTED] *coniugata in regime di separazione dei beni*, che ha acquistato:

1)-- l'unità immobiliare in Comune di GRANDOLA ed UNITI, via Italia n. 4, composta da due cantine, due ripostigli (di cui uno nel sottoscala) disimpegno e vano scale al piano interrato; disimpegno, sala ristorante, locale uso bar, cucina, due vani e scale al piano terreno; dispensa, bagno e disimpegno al piano primo, il tutto distinto nel **Catasto Fabbricati** – Comune di **GRANDOLA ED UNITI** – sezione urbana GRA - foglio 22 **particella n. 3944 subalterno 7** – via Italia n. 4 – piano S1,T,1 (categoria C/1 – cl. 4 – consistenza mq. 159) con terreno di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare di cui sopra da distinguere nel CT con le particelle nn. **5841 (già 3944/A) di Ha. 0.04.65, 5843 (già 3944/D) di Ha. 0.00.15.**

2)--**quota una metà** (è precisato: *la restante metà già di proprietà [REDACTED]*) dell'area coperta dal fabbricato di cui fa parte la porzione compravenduta da distinguere nel CT con la **particella 3944 (già 3944/C) di Ha. 0.01.90.**

Coerenze, a corpo delle particelle 5841-5843-3944: Strada Statale, Strada Comunale, particelle 4001/A, 5842, Strada Statale. E' precisato che le particelle 5841-5843-3944 derivano da TF 52723/2 unito all'atto di provenienza.

Prezzo pagato e quietanzato.

Beni liberi in atto fatta eccezione per le ipoteche iscritte a Como in data:

- 15.04.1988 nn. 6959/1092 **N.B.** *formalità non cancellata né rinnovata nei termini di legge.*
- 04.12.1997 nn. 21615/4139 **N.B.** *in seguito annotata di cancellazione totale 19.07.2002 n.*

2152 RP

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ante 1° settembre 1967. Lo stabile risulterebbe edificato in data anteriore a quella riportata, salvo che non viene rinvenuta documentazione agli atti del Comune tale da collocarne esattamente l'origine;

AUT. ED. 110/85 per manutenzione straordinaria;

CILA 01/2022 per “sostituzione alcune tubazioni interne causa rottura e perdite, rifacimento porzioni di intonaco interno ammalorato dal tempo e altri lavori di manutenzione straordinaria”;

SCIA 06/2022 per “manutenzione straordinaria del ristorante esistente ex Crotto Ticino tramite la modifica della posizione del locale cucina, bar ed adeguamento sanitario dei locali di servizio”

COMUNICAZIONE DEL COMUNE 2832/22 del 13.06.2022 con la quale l'Ente richiedeva alla proprietà di presentare comunicazione di annullamento della CILA 01/2022 in relazione alla nuova domanda di cui alla SCIA 06/2022 presentata il 15-03-22;

COMUNICAZIONE DEL COMUNE 2833/22 del 13.06.2022 con la quale l'Ente intimava alla proprietà di sospendere i lavori ed altresì richiedeva presentare integrazioni documentali alla SCIA 06/2022 presentata il 15-03-22;

Nessuna ulteriore comunicazione o pratica seguiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Stante i lavori all'interno dell'unità privi di titolo, iniziati e sospesi **si ritiene che l'immobile sia in uno stato di assoluta inagibilità** e che necessiti **di approccio radicale e completo che dovrà passare per una pratica di vera e propria "Ristrutturazione Edilizia"** con riverifica di standard, parcheggi, etc. alla luce della destinazione d'uso nonché mediante verifiche di carattere strutturale al fine di ottenere il necessario certificato di idoneità statica, etc.

Solo dopo il completamento dell'iter amministrativo si potrà provvedere alla necessaria redazione delle schede planimetriche aggiornate.

Si precisa che particolare attenzione dovrà essere prestata al "tunnel" di cui al sub. 701 perché benché pacificamente risalente nel tempo non si rileva sulla documentazione di provenienza.

Si tenga inoltre presente che sul territorio vige un decreto di vincolo ai sensi della 1497/39 tale per cui la disciplina di approccio agli abusi non consente agevolazioni sanatorie ma vige un approccio più conservativo e rispettoso delle norme.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

L'immobile risulta **non conforme** in diversi aspetti come meglio dedotto nel paragrafo precedente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** solo in seguito al già delineato percorso autorizzativo/edilizio.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Non rilevate poiché l'edificio dovrà essere oggetto di profonde trasformazioni al fine di portarlo a condizioni di utilizzabilità

BENI IN GRANDOLA ED UNITI, VIA ITALIA 4

RISTORANTE

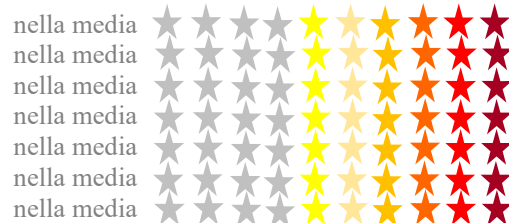
DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Grandola ed Uniti lungo la più importante via di comunicazione del Comune stesso che congiunge Menaggio con Porlezza di fatto collegando l'area del Lario a quella del Ceresio. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. I servizi sono presenti solo in forma limitata e bisogna gravitare sui centri più dotati di Menaggio e/o Porlezza per le esigenze di carattere superiore.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione speciale/commerciale, nella fattispecie ristorante, della superficie commerciale di **259.90 mq**. L'unità immobiliare è costituita da locale cucina, sala bar e sala ristorante al piano terra, cantine e ripostiglio al piano interrato, bagno e dispensa al piano primo. Il tutto collegato da scala interna.

L'immobile è inserito all'interno di un'area di proprietà di circa 950 mq compreso il sedime del fabbricato stesso, che risulta adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino in comune con l'immobile di cui al punto B.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via attraverso la predetta area pertinenziale di proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 3944, sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GRA, zona censuaria --, scheda n. 23/1988, categoria D/8, classe -, consistenza -, rendita 4'250.00 Euro, indirizzo

catastale: Via Italia 4, piani S1-T, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] originata da frazionamento del 27.06.1988 n. 23 in atti dal 09.05.1990 avente ad oggetto le unità di cui alla particella 3944 subb. 5-6; immobili inseriti in banca dati senza dati di classamento. In seguito in data 19.06.2001 Pratica 126360 sono stati inseriti di dati di classamento con cat. C/1 poi modificati con cat. D/8 e altra rendita, con variazione in pari data Pratica 130901 in atti dal 21.06.2001 (rettifica del classamento proposto - n. 126360.1/2001); in seguito, con variazione del 06.05.2005 Pratica CO0177052, i dati di classamento sono stati modificati con gli attuali.

- Coerenze: affaccio su area pertinenziale di proprietà per tre lati e strada pubblica sul quarto. Dall'analisi delle mappe risulterebbe facente parte del compendio una sottile striscia posta tra il fabbricato e la pubblica via di fatto però tale benda di terreno non è ad oggi più individuabile in concreto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile oltre che dei BNC di cui ai subb 701 e 702 della medesima particella catastale.

Le condizioni dell'immobile e dello stabile in generale sono pessime a seguito di lavori interni iniziati e sospesi nonché a seguito dell'abbandono all'esterno del fabbricato di materiale di risulta, macerie e masserizie originate dal parziale sgombero dei locali nei quali si era iniziato a dare corso alle operazioni edili.

Si ritiene che lo stato dell'immobile sia sostanzialmente al rustico con l'aggiunta di dover verificare lo stato delle componenti principali (strutture, copertura, etc.).

Le opere iniziate hanno altresì comportato di fatto la disattivazione degli impianti precedenti che pertanto si devono ritenere non operativi.

Di tutte le circostanze di cui sopra si è tenuto conto nel processo di formazione del prezzo definendo un parametro già abbattuto rispetto a quello che sarebbe il valore del fabbricato ultimato.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano interrato	130.00	x	0.20	=	26.00 mq
Locali al piano terra	215.00	x	1.00		215.00 mq
Locali al piano primo	21.00	x	1.00	=	18.90 mq
Totale					259.90 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di ristorante posto al piano terreno di un fabbricato di non recente costruzione in comune di Grandola ed Uniti dotato di locali accessori ai piani interrato e primo.

La valutazione viene condotta con un parametro fortemente abbattuto rispetto al valore potenziale del bene poiché lo stesso versa in condizioni che ne pregiudicano la diretta utilizzabilità che deve ritenersi subordinata solo all'effettuazione di ingenti opere legate ad un percorso autorizzativo radicale.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	259.90	x	€ 500,00	=	€ 129'950,00
Incremento per area pertinenziale esterna			+10%	=	€ 12.995,00
					<hr/>
Valore di mercato a corpo			Totale		€ 142.945,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 142.945,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 142.945,00

BENI IN GRANDOLA ED UNITI, VIA ITALIA 4

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO B

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di Grandola ed Uniti lungo la più importante via di comunicazione del Comune stesso che congiunge Menaggio con Porlezza di fatto collegando l'area del Lario a quella del Ceresio. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. I servizi sono presenti solo in forma limitata e bisogna gravitare sui centri più dotati di Menaggio e/o Porlezza per le esigenze di carattere superiore.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus
autostrada
ferrovia



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di unità immobiliare con destinazione albergo della superficie commerciale di **346.60 mq**. L'unità immobiliare è costituita da nr. 6 camere al piano primo oltre a locali guardaroba, ripostiglio e disimpegno nonché ulteriori 7 camere al piano secondo oltre a due locali atrio e wc comune. Il tutto collegato da scala interna.

E' presente anche una angusta scala che conduce al piano sottotetto che, non accatastato, è una mera intercapedine tecnica

L'immobile è inserito all'interno di un'area di proprietà di circa 950 mq compreso il sedime del fabbricato stesso, che risulta adibita in parte a piazzale ed in parte a giardino in comune con l'immobile di cui al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio 22, particella 3944, sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana GRA, zona censuaria --, scheda n. 23/1988C04313.1/1997, categoria D/2, classe -, consistenza -, rendita 6'840.00 Euro, indirizzo catastale: Via Italia 4, piani 1-2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] originata da frazionamento del 27.06.1988 n. 23 in atti dal 09.05.1990 avente ad oggetto le unità di cui alla particella 3944 subb. 5-6; immobili inseriti in banca dati senza dati di classamento. In seguito in data 21.06.2001 Pratica 130906 sono stati inseriti di dati di classamento con cat. D2 e altra rendita ed in seguito modificati con gli attuali con variazione del 09.05.2005 Pratica CO0178082 (rett. Class. Concil. Extrag. Ric. 215/04 – n. 106702.1/2005)

- Coerenze: affaccio su area pertinenziale di proprietà per tre lati e strada pubblica sul quarto. Dall'analisi delle mappe risulterebbe facente parte del compendio una sottile striscia posta tra il fabbricato e la pubblica via di fatto però tale benda di terreno non è ad oggi più individuabile in concreto.

E' compresa la proporzionale quota degli enti comuni così come descritti dall'ex. art. 1117 del Codice Civile oltre che dei BNC di cui ai subb. 701 e 702 della medesima particella catastale.

Le condizioni dell'immobile e dello stabile in generale sono pessime a seguito di lavori interni iniziati e sospesi nonché a seguito dell'abbandono all'esterno del fabbricato di materiale di risulta, macerie e masserizie originate dal parziale sgombero dei locali nei quali si era iniziato a dare corso alle operazioni edili.

Si ritiene che lo stato dell'immobile sia sostanzialmente al rustico con l'aggiunta di dover verificare lo stato delle componenti principali (strutture, copertura, etc.).

Le opere iniziate hanno altresì comportato di fatto la disattivazione degli impianti precedenti che pertanto si devono ritenere non operativi.

Di tutte le circostanze di cui sopra si è tenuto conto nel processo di formazione del prezzo definendo un parametro già abbattuto rispetto a quello che sarebbe il valore del fabbricato ultimato.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *a Corpo*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali al piano primo	194.00	x	0.90		174.60 mq
Locali al piano secondo	215.00	x	0.80	=	172.00 mq
Totale					346.60 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione immobili

Trattasi di ristorante posto al piano terreno di un fabbricato di non recente costruzione in comune di Grandola ed Uniti dotato di locali accessori ai piani interrato e primo.

La valutazione viene condotta con un parametro fortemente abbattuto rispetto al valore potenziale del bene poiché lo stesso versa in condizioni che ne pregiudicano la diretta utilizzabilità che deve ritenersi subordinata solo all'effettuazione di ingenti opere legate ad un percorso autorizzativo radicale.

Giudizio di stima e relativi criteri

Benché la valutazione venga condotta attraverso un procedimento matematico di supporto, essa è da intendersi a corpo pertanto eventuali discrepanze di consistenza rientrano nell'alea della stima condotta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore di riferimento	346.60	x	€ 500,00	=	€ 173'300,00
Incremento per area pertinenziale esterna			+10%	=	€ 17.330,00
					<hr/>
Valore di mercato a corpo			Totale		€ 190.630,00

RIEPILOGO VALORI A CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 proprietà)	€ 190.630,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 190.630,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si tiene conto della vetustà, della classe energetica attesa in categoria bassa.

Il valore complessivo tiene conto della proporzionale quota di proprietà degli enti comuni.

Il valore complessivo, sebbene vengono indicate le superfici è da intendersi a corpo.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc. ...) sono da ritenersi compresi nella riduzione finale del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico del Comune competente, agenzie immobiliari del circondario, osservatorio del mercato immobiliare Prov. COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Ristorante	--	--	142.945,00 €	142.945,00 €
B	Albergo	--	--	190.630,00 €	190.630,00 €
				333.575,00 €	333.575,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) già inserite nella valutazione di ciascun bene

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 333.575,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 50.036,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 283.538,75

data 12/12/2022

il tecnico incaricato
ing. GIUSEPPE CROCCO