

TRIBUNALE DI COMO

Sezione Fallimentare

Fallimento:

N. Gen rep.: 55/2022

Giudice Delegato: Dott. Luciano Pietro Aliquò

Curatore Fallimentare: Dott.ssa Marina Marzo

ELABORATO PERITALE

Lotto 003

Tecnico incaricato: Arch. Alessandro Maino

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Como al N. 1862

iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1085

con studio in Olgiate Comasco (Como) Via Roma n. 68

cellulare: 348 0826050 - E-mail: alessandro.maino2@gmail.com

Giudice Delegato: Dott. Luciano Pietro Aliquò
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Marina Marzo
Perito: Arch. Alessandro Maino
Pagina - 1 - di 11

1 - Premessa

A seguito dell'incarico conferito dal Curatore Dott.sa Marina Marzo il sottoscritto Arch. Alessandro Maino, con studio in Olgiate Comasco (CO) via Roma, 68, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Como al n. 1862 ed al Registro dei Consulenti del Tribunale di Como al n. 1085, veniva nominato perito nel procedimento fallimentare n. 55/2022, ed iniziava le operazioni peritali.

Il sottoscritto, sulla scorta di quanto visionato nei sopralluoghi del 03/11/2023, 18/11/2023, 20/12/2023, 28/10/2022 25/01/2024, 22/02/2024 e dai documenti reperiti durante la fase istruttoria, redige il presente elaborato peritale, con annessi allegati, come sotto indicato..

LOTTO 003

Beni immobili (magazzini/locali di deposito) in Comune Erba (CO) - Via

Arturo Toscanini n. 7

2 - Identificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'unità immobiliare accatastata come categoria C/2 - magazzini e locali di deposito - sita in Erba (CO) in Via Arturo Toscanini.

- Foglio 3, Sezione Urb. ARC, **particella 1503, Sub 38**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 113 mq, Superficie catastale 125 mq, Rendita Euro 303,47. (Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie).

Così intestato al Catasto Fabbricati:

- per

1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni.

- per 1/2 di

proprietà.

Attuale proprietaria:

COERENZE. Come riportato nell'atto notarile Dott. Stefano Leoni, Notaio di Porlezza (CO): da Nord in senso orario – scivolo comune di accesso ai boxes, passaggio comune, vano scala comune di accesso al piano terra e giardino comune di proprietà degli edifici 1-2-3.

Come da atto di compravendita datato 13.02.2007 n. 75853/8042 di rep. a rogito Dr. Stefano Leoni notaio in Porlezza, trascritto a Como in data 16.02.2007 ai nn. 5550/3209, si riporta: e' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, in ragione di millesimi 9,504 (nove virgola cinquecentoquattro).

Con verbale dell'assemblea del giorno 04/12/1992 i millesimi redatti sul verbale e riferiti alla Coop. Pian D'Erba (delega Mazzoni) sono di 20,871.

ACCESSO: Via IV Novembre.

3 – DESCRIZIONE SOMMARIA

A seguito dei sopralluoghi esperiti dallo scrivente nelle date del 03/11/2023, 18/11/2023, 20/12/2023, 28/10/2022 25/01/2024, 22/02/2024, presa visione dei luoghi e dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il tutto ubicato in Comune di Erba (CO), sezione Arcellasco, in Via Arturo Toscanini n. 7, si descrive quanto segue.

L'unità immobiliare, oggetto di procedura, è sita al piano interrato di un complesso immobiliare denominato "La linea e il passante" ed è costituita, come rappresentato graficamente nella scheda planimetrica catastale, da un locale pluriuso, da un locale archivio, da un disimpegno, da un locale ripostiglio e infine da un locale bagno. All'unità si accede da una porta in metallo e vetro posta in prospicienza al un piccolo corridoio che, a sua volta, conduce al corsello carraio e perdonale e alla rampa carraia del complesso immobiliare. I locali al loro interno sono in pessimo stato di conservazione: sono evidenti i

deterioramenti sui manufatti per la presenza dell'acqua proveniente dalla copertura.

L'umidità e l'acqua si manifestano sia con macchie scure sulle pareti e sui soffitti, sia con percolamenti sempre provenienti dal soffitto. Infine vi è la presenza, all'interno dei locali, di muffe diffuse sulla pavimentazione, sulle pareti e serramenti interni. Nel locale "archivio", come su porzioni di pavimentazione nel "locale pluriuso", vi sono ristagni d'acqua formatesi per i percolamenti provenienti dal tetto.

L'unità immobiliare ha come copertura un tetto "verde", una tipologia di tetto che prevede la messa a dimora di vegetazione sulla copertura di un edificio, con lo scopo di migliorarne le prestazioni e favorire la riduzione dell'impatto ambientale dello stesso. Il tetto, tenuto a giardino, è di proprietà condominiale. Per le infiltrazioni presenti nell'unità immobiliare il sottoscritto, su consenso del Curatore, ha interpellato delle ditte specializzate che hanno provveduto insieme allo scrivente alla verifica dei luoghi. Dall'esame è emerso che i percolamenti all'interno dell'unità, come le forti macchie scure d'acqua presenti sulla plafonatura, sono causati dal degrado delle membrane impermeabili presenti sulla copertura che non essendo più in grado di contenere l'acqua presente nel terreno, la lasciano passare nella sottostante stratigrafia della soletta. Le ditte specializzate hanno emesso i preventivi di spesa per la sistemazione delle guaine. I documenti sono citati nel capitolo "valutazione complessiva del lotto".

Per gli impianti l'unità ha un generatore di calore a gas e dei corpi riscaldanti (termosifoni) il cui stato è pessimo ed il generatore di calore non è funzionante e un impianto elettrico, di tipo sottotraccia, che necessita di interventi di sistemazione e messa in sicurezza.

4 – STATO DI POSSESSO

Alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare risulta libera.

5 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A tutto il **04/07/2024** (data di ispezioni ipotecarie da parte del visurista incaricato di cui si

allega la relazione al presente elaborato) i suddetti beni risultano essere gravati dalle seguenti formalità.

5.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

5.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE nn. 18581/4066 del 13.06.2008** = ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritta per Euro _____ a favore di _____
 _____, con sede in _____, e contro _____

5.2.2. Trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE nn. 20200/15137 DEL 5.07.2024** = sentenza dichiarativa di fallimento.

5.3.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dal sopralluogo non si sono riscontrate dissomiglianze tra la scheda planimetrica catastale e quanto autorizzato. Tuttavia dall'autorizzazione edilizia prot. 14627 del 14/12/1990 (PE n. 478/1990-AUT), rilasciata in data 20/12/1990, non sono emersi i documenti riguardanti l'agibilità. Il sottoscritto prudenzialmente riporta un costo tecnico indicativo di Euro 2.000,00 per la richiesta dell'agibilità. Sono esclusi bolli, diritti ed eventuali sanzioni per omessa o ritardata presentazione della documentazione, in quanto determinabili solo al momento della lavorazione della pratica.

6 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- I provvedimenti di cui ai D.G.R. 3868 del 17 Luglio 2015 e D.G.R. n. 224 del 18 Gennaio 2016 hanno definitivamente chiarito che le procedure esecutive individuali e quelle

concorsuali sono esonerate sia dall'obbligo di dotazione che di allegazione dell'APE.

- Il condominio è gestito da "Immobilis - Studio Pina I. Del Zenero S." Piazza Matteotti , 30 Erba (CO).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A tutto il 04/07/2024 (data di ispezioni ipotecarie da parte del visurista incaricato di cui si allega la relazione al presente elaborato) i beni oggetto dell'ispezione risultano di proprietà dei suddetti proprietari così come si evince dalla seguente cronistoria:

Provenienza:

- atto in data 13.02.2007 n. 75853/8042 di rep. a rogito Dr. Stefano Leoni notaio in Porlezza, trascritto a Como in data 16.02.2007 ai nn. 5550/3209.

Avvertenza: detta proprietà con atto in data 06.06.2008 n.55590/16264 di rep. in autentica Dr. Carmelo Varrica notaio in Como, ivi trascritto in data 13.06.2008 ai nn. 18580/11571 era stata venduta a

- Con sentenza, passata in giudicato, emessa dal Tribunale di Como in data 31.07.2014 n. 1385 di rep., trascritta a Como in data 30.10.2020 ai nn. 24667/17077 ed annotata in data 16.11.2020 con annotamento nn. 26296/3669 è stata pronunciata la risoluzione del contratto di vendita di cui all'atto in data 06.06.2008 n.55590/16264 di rep. in autentica Dr. Carmelo Varrica notaio in Como, ivi trascritto in data 13.06.2008 ai nn. 18580/11571, sopra citato, e di conseguenza la proprietà in oggetto è ritornata in capo a

Ditta catastale: **non allineata – risulta la ditta**

Breve storia ventennale:

- al ventennio la proprietà in oggetto apparteneva alla



....., con sede in proprietaria in forza dell'atto in data 16.02.1998 n. 168450 di rep. in autentica dott. Pier Luigi Donegana, notaio in Oggiono, trascritto a Como il 5.03.1998 ai nn. 3486/2645.

- Con atto in data 13.02.2007 n. 75853/8042 di rep. a rogito Dr. Stefano Leoni notaio in Porlezza, trascritto a Como in data 16.02.2007 ai nn. 5550/3209, la

..... con sede in ha venduto la proprietà oggetto di visura a



Avvertenza: detta proprietà con atto in data 06.06.2008 n.55590/16264 di rep. in autentica Dr. Carmelo Varrica notaio in Como, ivi trascritto in data 13.06.2008 ai nn. 18580/11571 era stata venduta a

..... Con sentenza, passata in giudicato, emessa dal Tribunale di Como in data 31.07.2014 n. 1385 di rep., trascritta a Como in data 30.10.2020 ai nn. 24667/17077 ed annotata in data 16.11.2020 con annotamento nn. 26296/3669 è stata pronunciata la risoluzione del contratto di vendita di cui all'atto in data 06.06.2008 n.55590/16264 di rep. in autentica Dr. Carmelo Varrica notaio in Como, ivi trascritto in data 13.06.2008 ai nn. 18580/11571, sopra citato, e di conseguenza la proprietà in oggetto è ritornata in capo a

7 – PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia PE n. 5130/1984 avente come oggetto "Costruzione di fabbricati ad uso abitazione edilizia convenzionata" rilasciata in data 01/04/1985.

- Concessione edilizia PE n. 5130/1984 avente come oggetto "Variante alla concessione edilizia n. 5130 del 01/04/1985" rilasciata in data 28/06/1985.

- Concessione edilizia PE n. 5130/1984 avente come oggetto "Variante alla concessione edilizia n. 5130 del 01/04/1985" rilasciata in data 18/07/1985.

- Concessione edilizia PE n. 5130/1984 avente come oggetto "Variante alla concessione

edilizia n. 5130 del 01/04/1985" rilasciata in data 14/05/1987.

- Licenza di Abitabilità n. 427 relativa alla PE n. 5130/1984 rilasciata in data 12/11/1987.

- Autorizzazione edilizia prot. 14627 del 14/12/1990 (PE n. 478/1990-AUT) rilasciata in data 20/12/1990.

- Segnalazione Certificata di inizio Attività in sanatoria del 04/04/2023, prot. 13979 (PE 167/2023).

- Presa d'Atto dello stato dei luoghi per come autorizzato, procedimento di Autorizzazione edilizia prot. 14627 del 14/12/1990 (PE n. 478/1990-AUT).

- Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico (P.G.T.) del Comune di Erba (CO) il fabbricato è situ in zona omogenea: tessuti verdi abitati di pianura (art. 31).

1. Destinazioni

Descrizione (mapp. 1503)	Sup. lorda cat.	Coefficiente	Valore equivalente
A. mapp. 1503-38	125,00	1,00	125,00

Caratteristiche descrittive sommarie:

- Unità immobiliare. *Pavimentazione interna:* in piastrelle di ceramica (stato conservativo pessimo). *Pareti interne:* intonacate e tinteggiate (stato conservativo pessimo); *Copertura:* in predalles a vista tinteggiate con presenza di due lucernari (stato conservativo carente); *Serramenti:* in metallo e vetro (stato conservativo carente); *Imp. elettrico:* tubazioni interne (conformità, non è pervenuta nessuna documentazione – stato conservativo pessimo); *Imp. Termico:* presente con generatore di calore a gas (non funzionante) e rete finale con distribuzione a termosifoni (conformità, non è pervenuta nessuna documentazione – stato conservativo pessimo.) *Struttura:* in cemento armato.

9 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**10.1. – Criterio di stima**

Per la superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni. Tenuto conto che l'unità immobiliare è accatastata come categoria C/2 (magazzino/deposito), è in una particolare posizione, è in uno stato manutentivo pessimo e con presenza di degradi evolutivi, il sottoscritto ha operato un'analisi valutativa basata sulla ricerca di un valore commerciale a nuovo decurtato delle opere necessarie per la sistemazione dell'unità immobiliare. Tenendo un valore di mercato a nuovo di €/mq 700,00, si riporta una valutazione di Euro (125,00 mq x 700,00 Euro/mq) = Euro 87.500,00.

Quindi per le premesse sopra esposte si sono indicati orientativamente anche gli interventi da eseguirsi sull'unità, da decurtare dal valore a nuovo sopra esposto, di seguito riportati:

- pulizia e sanificazione ambienti, preparazione e tinteggiatura

delle superfici, sistemazione dell'impianto elettrico e di

riscaldamento, sistemazione bagno, sostituzione degli

arredi fissi quali porte interne. Importo a corpo **Euro 30,000,00** escluso di Iva.

Inoltre è necessario intervenire sulle guaine di copertura per eliminare le infiltrazioni d'acqua ed il sottoscritto, nella presente relazione, riporta in linea di massima le opere da eseguirsi con i loro costi sulla base dei preventivi emessi dalle ditte specializzate, salvo eventuali altri interventi che si dovranno rendersi necessari.

I preventivi sono allegati alla presente relazione in fascicolo separato.

Si riportano in sintesi le voci e i costi presenti nei preventivi per la sistemazione delle guaine.

- Lavori di movimentazione del materiale inerte presente sulla soletta di copertura e lavori di pulitura della soletta per la messa a nudo della guaina esistente	Euro	14.500,00
- rifacimento manto di copertura	Euro	9.500,00
- scossaline – rimozione e ricollocamento	Euro	450,00
Totale	Euro	24.450,00

I costi sopra esposti sono esclusi di IVA.

Per la sistemazione della copertura, il cui costo totale è di Euro 24.450,00, il sottoscritto prudenzialmente e in via puramente orientativa non esaustiva suddivide il costo dell'intervento per 1/2 in carico al Condominio e per 1/2 in carico al l'unità immobiliare oggetto di procedura giudiziale. Di conseguenza: Euro (24.450,00 / 2) = **Euro 12.225,00**.

Sulla base di quanto si riporta nell'atto di compravendita e nel verbale dell'assemblea del giorno 04/12/1992, dove i millesimi sono stati posti in ragione di 20,871, all'importo ottenuto di Euro 12.225,00 si dovrà aggiungere la parte millesimale di proprietà dell'unità immobiliare e di conseguenza: (Euro 12.225,00 x 0,020871) = **Euro 255,15**.

In conclusione, l'importo di spesa per l'unità immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale sarà: (Euro 12.225,00 + Euro 255,15) = **Euro 12.480,15**.

Da quanto sopra, in sintesi:

- valore unità a nuovo: **Euro 87.500,00;**
- costo indicativo per la sistemazione dell'unità: **Euro 30.000,00;**
- costo di sistemazione delle guaine poste in copertura: **Euro 12.480,15.**

Valutazione unità immobiliare:

Euro (87.500,00-30.000-12.480,15) = **Euro 45.019,85**.

10.2. – Fonti di informazione

Giudice Delegato: Dott. Luciano Pietro Aliquò
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Marina Marzo
Perito: Arch. Alessandro Maino
Pagina - 10 - di 11

Catasto di Como, Ufficio Tecnico del Comune di Erba (CO), Agenzie Immobiliari ed Osservatori del Mercato di Como e Provincia.

10.3. – Valutazione corpo

Descrizione (mapp. 1769)	Sup. lorda cat.	Valore intero	Valore diritto e quota 1/1
--------------------------	-----------------	---------------	----------------------------

A. mapp. 1503-38	125,00	€ 45.019,85	€ 45.019,85
------------------	--------	-------------	-------------

10 - 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 Euro (45.019,85 x 0.15)= € **6.752,98**- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € **2.000,00**- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico

dell'acquirente: **Nessuno**

12. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di

fatto in cui si trova: € **36.266,87**

Data: 01/10/2024

Firma: Arch. Alessandro Maino

Documenti allegati: - Allegato "A": documentazione Catastale

- Allegato "A1" documentazione fotografica

- Allegato "A2" preventivi sistemazione copertura

- Allegato "A3" relazione visurista incaricato

- Allegato "A4" stralci NTA e pratiche edilizie

Giudice Delegato: Dott. Luciano Pietro Aliquò
 Curatore Fallimentare: Dott.ssa Marina Marzo
 Perito: Arch. Alessandro Maino
 Pagina - 11 - di 11

