
TRIBUNALE DI COMO

Esecuzione Immobiliare
N. Gen. Rep. 43 / 2023

promossa da

contro

ELABORATO PERITALE

con integrazioni a seguito delle richieste del Giudice del 23.05.2024

Lotto 001:

Bene oggetto di pignoramento:

***Locale commerciale (ristorante - pizzeria)
con annessa area esterna ad uso esclusivo
in Comune di Como (CO)
Via Pannilani n. 6 - 8***

Giudice Delegato dott. Marco Mancini

Tecnico incaricato: arch. Giorgio Motta

iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Como al N. 1750

iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Como al N. 1540

c.f.: MTTGRG68M10F704P

con studio in Cantu' (Co) Via G. Carcano n° 14 - telefono: 031 701250

email: arch.giorgio.motta@tp4associati.com – pec: giorgio.motta@archiworldpec.it

**Bene in Comune di Como (CO) – Via Pannilani n. 6-8
Lotto 001**

Premessa

Il presente Elaborato contiene le integrazioni richieste dal Giudice all'udienza del 23.05.u.s., e pertanto sostituisce la precedente relazione peritale del 20.05.2024.

Si allegano:

- *Pratica edilizia relative al bene staggito rinvenuta in Comune (all. 6)*
- *Elenco opere e preventivo per rimozione amianto in copertura – ditta Edilronago (all. 11)*
- *Relazione conformità impiantistica – ditta Asteco Impianti srl (all. 12)*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al bene immobile sito nel Comune di COMO (CO), in Via Pannilani n. 6-8:

A.

Locale commerciale ad uso ristorante–pizzeria situato al piano terra e seminterrato di un vecchio fabbricato a destinazione mista, residenziale e commerciale, di tre piani fuori terra (*terra, primo e secondo*) (*cf. All. 1*) facente parte dei “*nuclei storici ed edifici di valore storico del Comune*” (*ref. PGT*).

L'intero edificio versa in generale in scarse condizioni manutentive, ed in particolar modo la porzione della facciata al piano terra rivolta sulla comunale via Pannilani, su cui sono evidenti segni di degrado a causa della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'edificio di forma pressoché regolare è costituito da muri portanti in pietra e blocchi.

Il tetto dell'immobile è sostanzialmente a doppia falda con struttura portante in legno e rivestimento in tegole di cotto, posate su lastre di eternit; in merito alla copertura il nuovo amministratore del condominio, arch. Paolo Bortolotti, ha manifestato l'intenzione di un prossimo intervento edilizio sul tetto, per la rimozione delle vecchie lastre di eternit.

A tal proposito è stato predisposto dallo scrivente, e in collaborazione con l'impresa edile

EDILRONAGO un preventivo di spesa per la bonifica dell'amianto e il rifacimento della copertura dell'intero edificio (*cf. All. 12*).

L'unità oggetto di pignoramento è così costituita: due locali ad uso pizzeria/ristorante (mq. 85,0 ca), un locale sopraelevato ad uso cucina (mq. 24,0 ca), ed una piccola cantina al piano seminterrato (mq. 22,0 ca), direttamente accessibile dall'interno dei locali; in corpo esterno di un piano fuori terra sono inoltre presenti due wc con antibagno (mq. 6,5 ca) e un piccolo locale ad uso spogliatoio con wc (mq. 4,5 ca) accessibili dal cortile condominiale; completa il bene un'ampia area esterna di proprietà esclusiva e di forma irregolare (mq. 360,0 ca), di cui una parte, dotata di tendone da sole, viene utilizzata per il servizio all'aperto (circa 160 mq) e l'altra a parcheggio (circa 200 mq) a servizio dell'attività commerciale (*cf. All. 2*). L'intera area esterna si presenta al rustico, con una pavimentazione in pietrisco, il tutto contornata da siepe.

Il bene immobile sviluppa la seguente superficie commerciale:

- locali ad uso pizzeria/ristorante circa mq 138.00 (sup. netta mq 85.0 ca.), oltre la cantina di mq. 33,00 ca (sup. netta mq 22.0 ca.).
- locali ad uso wc e spogliatoio circa mq 14.50 (sup. netta mq 6.5 ca.);
- area esterna ad uso parcheggio e per il servizio all'aperto circa mq 360.00.

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene dal cortile interno comune (*particella 933/30*), ed è presente anche una seconda porta d'ingresso per l'accesso diretto dalla comunale via Pannilani (*punto sprovvisto di marciapiede*).

All'unità immobiliare in oggetto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa pari a 278,19/1000 (duecentosettantotto virgola diciannove millesimi) negli spazi ed enti comuni dell'intero edificio, a norma dell'art. 1117 del Codice Civile, tra i quali sono compresi l'androne, i vani scala ed il cortile distinti nel N.C.E.U., come enti non censibili comuni a tutte le unità del fabbricato, con il mappale 933 sub. 30, tutto così come meglio

pattuito con atto di compravendita in data 08.07.2003 nn.30230/3812 di rep. a rogito dott.ssa Brunella Grauso, Notaio in Como, ivi trascritto in data 11.07.2003 ai nn. 22923/12538.

Identificazione catastale dell'unità immobiliare secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali graficamente rappresentata nella Scheda Planimetrica unita alla scheda di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Como in data 16.09.2002 registrata al n. 175873 di protocollo (*cf. All. 3/a*), oltre che nell'elaborato planimetrico n. prot. CO 0184401 del 29.11.2013 (*cf. All. 3/b*) e nell'estratto di mappa n. prot. T119899/2024 del 17.05.2024 (*cf. All. 3/c*), l'unità immobiliare risulta così censita (*visura storica per immobile del 07.05.2024 - cf. All. 4*):

Catasto dei Fabbricati:

Comune di Como, sez. urb. BOR - codice C933 – **Foglio 9 – particella 933 – sub. 31**
graffato con sub. 17– zona Cens. 1 - **Categoria Catastale C/1** – classe 10 – Consistenza mq. 126, Superficie Catastale totale mq 214 – R.C. € 6.312,14 – via Pannilani n° 6-8 – piano S1-T, dati derivanti da Variazione del 27.08.2018 pratica n. CO0091694 in atti dal 27.08.2018 Aggiornamento Planimetrico (n.31763.1/2018), in ditta alla società

, p.Iva

Coerenza e Confini (partendo da Nord in senso orario – *rif. Estratto mappa e scheda catastale*):

- in corpo, dei locali ad uso pizzeria e della cucina: via Pannilani, ente comune (sub. 30), cortile comune (sub. 30), unità al mappale n.933/16;
- della cantina: terrapieno per tre lati, cortile comune;
- in corpo dei tre wc e del disimpegno (sub. 17) e dell'area esterna in proprietà esclusiva (sub. 31): cortile comune, vano scala comune, unità al mappale n.933/18, ente comune, mappale 483, mappale 930.

Catasto Terreni :

- L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato insistente sull'area distinta sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 933 – ente urbano di are 10.25.

Osservazioni e/o discrepanze catastali con l'atto di pignoramento:

- Confronto con certificato notarile dott. Niccolò Tiecco del 09.05.2023: non sono intervenute modifiche.
- Confronto con verbale di pignoramento e relativa nota di trascrizione: dati catastali ancora attuali.

Osservazioni/Avvertenze:

- a) Si segnala che l'ipoteca iscritta in data **11/07/2003 nn. 22925/4288**, correttamente indicata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositato dal creditore precedente, **non è stata rinnovata ed è ora scaduta per decorso del termine ventennale.**
- b) A seguito delle recenti verifiche tecniche sugli impianti dell'unità immobiliare eseguite dalla ditta ASTECO IMPIANTI SRL di Cantù, e come già anticipato dallo scrivente nella prima relazione, è emerso una difformità degli stessi. Si riporta di seguito la conclusione della relazione tecnica (cfr All. 12):

Si rileva che gli impianti elettrici e termoidraulici della pizzeria ristorante necessitano di una ristrutturazione completa tecnica e documentale e non possono essere utilizzati nelle condizioni attuali.

La totale mancanza di ogni documentazione progettuale e certificativa non consente una valutazione completa anche se quanto visivamente riscontrato risulta sufficiente inquadrare la situazione complessiva.

L'utilizzo degli impianti nelle attuali condizioni può rappresentare un pericolo per la sicurezza delle persone.

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali e turistiche;
i principali centri limitrofi sono Varese (30,0 Km),
Lecco (28,0 Km), Milano (50 Km).
Collegamenti pubblici (km): Autobus (0.2); Strada Statale SS342 Briantea (0.1);
Stazione Ferroviaria (0.6); Autostrada (6,0);

3. STATO DI POSSESSO:

A tutto il 28/06/2024 data dell'ultimo sopralluogo dello scrivente presso la proprietà oggetto di esecuzione ed a tutto il 02/08/2023 (*data di statuenza delle verifiche ipotecarie eseguite dallo studio Angelo Piazzoli s.n.c. di Como - cfr All. 5*), l'unità immobiliare adibita a pizzerie e ristorante con area esterna, risulta di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata società “ ” con sede in Como,

Codice Fiscale

Al momento del sopralluogo i locali erano regolarmente occupati dalla proprietà, all'interno dei quali viene esercitata l'attività di ristorazione.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: non rinvenuti*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: non rinvenuti*

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

Alla data del 02.08.2023 (*data di statuenza delle verifiche ipotecarie*) il bene immobile oggetto della procedura esecutiva risulta gravato da (*cfr All.5*):

4.2.1. *Iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA nn. 11608/2598 del 16.04.2008, concessa a garanzia di mutuo, iscritta per Euro 611.320,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna;

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE nn. 6966/4958 del 14.03.2023 - Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Como, notificato in data 08.02.2023 rep. n. 486, trascritto a favore di ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano.

Avvertenza: si segnala che l'ipoteca iscritta in data **11/07/2003 nn. 22925/4288**, correttamente indicata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositato dal creditore procedente, non è stata rinnovata ed **è ora scaduta per decorso del termine ventennale.**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistica e edilizia:*

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e probabilmente l'impianto originario della costruzione risale intorno ai primi anni del 1900, così come riferito anche dai tecnici comunali. Purtroppo però non sono state rinvenute pratiche edilizie che possano testimoniare la costruzione originaria dell'immobile, ma dagli atti risulta che l'immobile è stato soggetto a lavori di

ristrutturazione edilizia, che hanno interessato anche le altre unità immobiliari che compongono l'edificio: Concessioni Edilizie del 19.04.1995 prot. 4907/95 07.02.1991, (*non rinvenuta*), presentata dal precedente proprietario (Opera Pia Collegio Gallio – c.f. 80004730133) (*cfr All. 6*).

Unica pratica edilizia reperita di recente presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale è la **SCIA del 17.10.2012 prot. 47624/12** presentata dall'esecutato, ditta _____, relativa ad opere di **adeguamento igienico-sanitario del ristorante pizzeria** (*cfr All.6*), e in particolar modo dei locali adibiti a wc e spogliatoi posti in corpo staccato al fabbricato.

Della suddetta SCIA però non vi è traccia né della comunicazione di fine lavori né della pratica di Agibilità.

Inoltre dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente (*cfr All. 2*) la scheda catastale presente in banca dati (*cfr All. 3/a*) ed il progetto allegato alla SCIA del 2012 risultano alcune differenze, relative soprattutto al “blocco” esterno alla pizzeria adibito a bagni e spogliatoio: si riscontra una diversa conformazione interna sia rispetto alla suddetta SCIA sia rispetto alla scheda catastale, e anche il locale adibito a “spogliatoio” non risulta né a norma né conforme alle pratiche edilizie di cui sopra.

Si segnala inoltre la presenza di 2 piccole finestre nel locale cantina (lato nord) e la presenza di una scaletta (non riportata nella scheda catastale) per l'accesso all'area esterna utilizzata per il servizio all'aperto.

Infine, come già segnalato al precedente punto 4.1.4. alcuni locali non rispecchiano completamente la conformità secondo le vigenti normative

edilizie (bagni, spogliatoio per il personale, mancanza di servizi igienici per disabili, impianto elettrico difforme, ecc.), pertanto nella valutazione si terrà conto della futura ed eventuale messa a norma del bene in oggetto.

Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia (stima) €. 3.500,00 oltre iva, salvo richieste da parte degli enti.

4.3.2 *Conformità catastale:*

Le difformità riscontrate di cui al punto precedente, sono confermate dall'attuale scheda catastale del 16.09.2002 registrata al n. 175873 di protocollo (*cf. All. 3/a*). Ciò comporta un aggiornamento della stessa scheda catastale, il cui costo è stimabile in circa €. 800,00 salvo richieste ulteriori da parte degli Enti.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

5.1. Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un edificio condominiale la cui gestione è oggi affidata allo studio dell'arch. Paolo Bortolotti, con sede in Como via Petrarca 25/a, tel. 031 3310918, indirizzo e-mail paolobortolotti@studiotecnico-associato.it.

Si rimanda alla documentazione ricevuta dallo Studio (*cf. All. 7*), in cui è riportato anche il bilancio consuntivo delle spese condominiali dal 01.01.2023 al 31.12.2023.

Alla porzione di fabbricato in oggetto compete la proporzionale quota condominiale di comproprietà pari a **278,19/millesimi** negli spazi ed enti comuni dell'intero edificio, tra i quali sono compresi l'androne, i vani scala ed il cortile distinti nel N.C.E.U., come enti non censibili comuni a tutte le unità del fabbricato, individuati con il mappale 933 sub. 30.

Infine data la presenza dell'amianto in copertura e della canna fumaria fuori norma in quanto realizzata in parte con fibre di amianto, come già detto in premessa, si

ribadisce la volontà del *Condomino* di eseguire a breve un intervento di ristrutturazione e di bonifica, che comporterà il rifacimento dell'intera copertura del fabbricato. *Si rimanda a tal proposito sia alla corrispondenza con il nuovo amministratore di condominio, arch. Paolo Bortolotti (cfr All.7), corredata dal preventivo per i lavori di rifacimento del manto di copertura dell'intero condominio, sia al preventivo redatto dallo scrivente unitamente alla ditta EDILRONAGO (cfr All.11).*

Riepilogo delle spese di gestione del condominio:

- Spese ordinarie annue di gestione della porzione immobiliare in oggetto
(consuntivo anno 2023): € 3.215,31
- Spese insolute alla data del 31.12.2023 € 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

Fino alla data del 02.08.2023 (*data di statuenza delle verifiche ipotecarie - cfr All. 5*), il bene immobile oggetto della procedura esecutiva sopra descritta risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata società “

”, p.Iva _____, con diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in forza dell'Atto di Compravendita a rogito Dott.ssa Brunella Grauso, Notaio in Como, Rep. n° 30.230, raccolta n° 3812 del 08.07.2003 (*cfr All. 8*), trascritto a Como in data 11.07.2003 ai nn. 12538/22923.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

Anteriormente al ventennio la porzione dell'immobile in oggetto, risultava di piena ed esclusiva proprietà della Società _____

_____ (*cfr All. 8*)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come anticipato al precedente punto 4.3.1., unica pratica edilizia reperita presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale è la **SCIA del 17.10.2012 prot. 47624/12** presentata dall'esecutata ditta _____, relativa ad opere di

adeguamento igienico-sanitario del ristorante pizzeria (cfr All.6), e in

particolar modo dei locali adibiti a wc e spogliatoi posti in corpo staccato al fabbricato.

Della suddetta SCIA però non vi è traccia né della comunicazione di fine lavori né della pratica di Agibilità.

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 01.09.1967, mentre l'unità immobiliare oggetto della perizia è stato probabilmente interessato da lavori di ristrutturazione edilizia in forza delle Concessioni Edilizie del 19.04.1995 prot. 4907/95 07.02.1991, (pratica edilizia non rinvenuta negli archivi comunali), presentata dal precedente proprietario _____ (cfr All. 6).

Notizie Tecnico Urbanistiche dell'Area:

Secondo quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, strumento urbanistico vigente nel Comune di Como, l'intero condominio di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è inserito (cfr All. 9):

- per quanto riguarda il fabbricato, all'ambito **CT2** - Centri storici suburbani, nuclei ed edifici di valore storico e/o rilevanza artistica e/o ambientale (Art. 41)
- per quanto riguarda l'area esterna, all'ambito **CT3** - Tessuto o immobili altamente qualificati o contemporanei di pregio testimoniale (Art. 42)

Per tutte le indicazioni si rimanda all'allegato n° 9.

Caratteristiche descrittive del lotto A:

Fondazioni: non rilevate

Strutture Verticali: non rilevate; si presume che i muri siano stati realizzati in pietra

misti a blocchi; condizioni: sufficiente all'analisi visiva, anche se mancano indagini e/o collaudo statico.

Travi: *non rilevate:* si presume parti in legno e parti in cls armato; condizioni: sufficiente all'analisi visiva, anche se mancano indagini e/o collaudo statico.

Solai: tipologia: misto in latero cemento; condizioni: sufficiente all'analisi visiva, anche se mancano indagini e/o collaudo statico.

Copertura edificio: tipologia: a doppia falda, con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio sovrapposte su lastre di Eternit; condizioni: sufficiente all'analisi visiva;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta a battente, materiale: in legno con vetri doppi; non sono presenti persiane; condizioni: appena sufficiente.

Pareti esterne: materiale: muratura mista in pietra e blocchi, con rivestimento ad intonaco (interno ed esterno) e finitura esterna a pittura; condizioni: alcune parti del muro perimetrale al piano terra sono in condizioni molto scarse (lato via Pannilani), per la presenza di numerosi scrostamenti, e per la mancanza di manutenzione.

Pavimento Interno:

- Locali di servizio e bagni - materiale: piastrelle in ceramica monocottura; condizioni scarse.
- Sala ristorante/pizzeria e cucina - materiale: piastrelle in ceramica; condizioni sufficienti.
- Cantina – materiale: pavimento in battuto di cemento (privo di rivestimento ceramico); condizioni scarse

Soglie e davanzali: materiale: in cemento; condizioni appena sufficienti.

Rivestimento: - bagni – in piastrelle di ceramica; condizioni appena sufficiente
- cucina - in piastrelle di ceramica; condizioni scarse in alcuni punti

Portone ingresso: tipologia: non blindato a battente in ferro; condizioni: sufficiente.

Porte interne: tipologia: a battenti in legno tamburato; condizioni: appena sufficiente.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: da verificare; **conformità: non a norma**; apparecchi alimentati: caldaia e cucina

Elettrico: tipologia: parte sottotraccia e parte fuoritraccia; tensione: 220V; condizioni: appena sufficiente per alcuni locali; nel locale antibagno è presente una caldaia elettrica installata a fianco del lavabo; **conformità: non a norma.**

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: probabili tubi in ferro zincato; **conformità: da verificare.**

Fognatura: collegata alla rete fognaria comunale; da quanto riferito dal precedente amministratore di condominio, è presente la fossa biologica comune.

Termico: *Riscaldamento* - con caldaia istantanea alimentata a gas, posta all'interno della cucina, e corpi scaldanti in alluminio distribuiti all'interno della sala; **conformità: non completamente a norma.**

n.b.: **Nei bagni e nello spogliatoio non è stato rinvenuto alcun calorifero o altri corpi scaldanti;**

Raffrescamento - con pompa di calore elettrica, che alimenta due

split interni posti nelle due sale da pranzo; **conformità: non a norma**

Canna fumaria per

la cucina:

All'esterno del locale è presente una vecchia canna fumaria realizzata in parte in eternit, che si diparte dalla cucina fino a sfociare sopra la copertura dell'edificio, attraversando esternamente il muro del vano scala condominiale; **conformità: non a norma.**

Classificazione Energetica (APE):

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE) prot. n. 1307500109216 del 15.06.2016 con validità fino al 15.06.2026; la classe energetica di appartenenza è "E" il cui valore è pari a 681,96 kWh/m²a (cfr All. 10).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda Potenziale	Coefficiente destinazione d'uso	Valore Comm. Equivalente
	[mq]	[mq]		[mq]
Locali uso pizzeria	85,00			
Locale uso cucina	24,00			
Sup. Tot.	109,00	138,00	1,00	138,00
Locale uso cantina	22,00	33,00	0,25	8,25
Servizi e wc	6,50	14,50	0,50	7,25
Sup. Totale lotto A	137,50	185,50		153,50
Area Esterna	360	<i>Valore a corpo</i>		360

8.1. Criterio di Stima

Il sottoscritto ha deciso di procedere nella stima con metodo di tipo comparativo, basato sull'attuale valore medio di mercato di immobili ubicati nella zona e aventi

caratteristiche simili a quello in oggetto.

Si è tenuto conto soprattutto del particolare momento di mercato, dell'attuale conservazione, manutenzione e qualità dell'immobile, delle pertinenze, della collocazione sul territorio rispetto ai servizi, delle urbanizzazioni e delle presenze al contorno, delle peculiarità costruttive, delle finiture, degli impianti e dei vizi rinvenuti a seguito del rilievo in loco, della classificazione energetica, del valore fiscale dell'immobile secondo la rendita catastale attribuita e la categoria.

Importante è stato anche il confronto con alcuni operatori immobiliari della zona.

Infine si è tenuto conto delle irregolarità edilizie da sanare, della non conformità impiantistica, oltre che della futura spesa condominiale, relativa all'intervento di rifacimento della copertura condominiale con bonifica/rimozione delle lastre di eternit rinvenute sotto le tegole; la spesa complessiva, compreso le spese professionali per Direzione Lavori e Progetto Sicurezza, è pari a €. 148.310,00 (oltre iva) (*preventivo opere edili €.123.310,00; DL+Sicurezza €. 25.000,00 oltre iva*), che determina una spesa aggiuntiva straordinaria di circa 41.200,00 € (oltre iva) per la proprietà in oggetto, sulla base dei relativi millesimi (278,19/1000).

Le superfici sono state calcolate considerando la superficie lorda, cioè comprensiva della muratura perimetrale: al 50% se adiacente ad altra proprietà fino ad un massimo di 25cm; al 100% se muri perimetrali esterni fino ad un massimo di 50cm.

8.2. Fonti di informazione

- Ufficio Tecnico di Como, relativamente alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia;
- Catasto di Como, relativamente alla verifica della banca dati;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como;
- Agenzie immobiliari del comune di Como;

- Principali borsini Immobiliari F.I.M.A.A. e F.I.A.I.P.;
- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio di Como, comune di Como, zona semicentrale - rif. anno 2024-1° semestre;

8.3. Valutazione dei corpi

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici ragguagliate:

ID	Destinazione	Superficie ragguagliata	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	Pizzeria con cantina e servizi Sup. Lorda mq 185,50	153,50	€ 1.000,00	€ 153.500,00
A	Area esterna ad uso esclusivo Sup. Lorda mq 360,00	360,00	<i>A corpo</i>	€ 120.000,00
Valore totale di Stima				€ 273.500,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 41.025,00
- Spese tecniche per regolarizzazione edilizie e/o catastale (escluso altre spese tecniche non ancora stimate per mancato ritrovamento delle pratiche edilizie): - € 4300,00
- Spese tecniche per DL e Progetto sicurezza per intervento di bonifica amianto di copertura e rifacimento manto in tegole (quota parte €25.000,00 x 278.19/1000 = 6.955,00 oltre iva): - € 6.955,00
- Spese per bonifica amianto in copertura (quota parte, riferito al preventivo ditta EDILRONAGO €123.310,00 x 278.19/1000 = 6.955,00 oltre iva): - € 34.304,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: -

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese a carico della procedura: € 232.475,00

Valore di stima dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la bonifica della copertura a carico dell'acquirente: € 158.797,76

Relazione Lotto 001 aggiornata in data 19/09/2024

Il perito
arch. Giorgio Motta



ALLEGATI

1. documentazione fotografica
2. planimetria dell'unità immobiliare:
 - da scheda catastale
 - rilievo del ctu
3. Scheda catastale, Estratto di mappa, Elaborato planimetrico
4. Visure storica per immobile
5. Relazione per Ispezioni Ipotecarie Ventennali – visurista studio dott. Piazzoli Angelo snc
6. Pratiche edilizie - aggiornata
7. Corrispondenza con Amministratore di Condominio - Spese Condominiali – Regolamento di condominio
8. Atto di Compravendita
9. Norme Urbanistiche - estratti da PGT
- 10.APE - Attestato di Prestazione Energetica
- 11.Preventivo per bonifica amianto e rifacimento copertura del condominio – ditta EDILRONAGO
- 12.Conformità degli impianti – relazione tecnica – ditta ASTECO IMPIANTI SRL
- 13.Corrispondenza con le parti e trasmissione della perizia