

Lotto 2a



Tribunale Civile di Como
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo
N. 16 / 2020

Giudice Delegato Dott. Marco Mancini

Commissario Giudiziale Dott. Guido Bocchietti

Perito arch. Rossella Bianchi

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILI SITI IN TAVERNERIO

LOTTO 2a

*Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA BIANCHI
iscritto all'Albo della Provincia di Como al N. 1113
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 539
C.F. BNCRSL65R49B081R- P.Iva 02176140131
con studio in Como (Como) Via F. Petrarca n. 25/a
telefono: 031302030
e-mail: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it
pec: rossella.bianchi@archiworldpec.it*

Lotto 2a

La sottoscritta architetto Rossella Bianchi (C.F. BNCRL65R49B081R) professionista con studio in Como Via F. Petrarca n. 25/a, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Como al n. 1113 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Como al n. 539, a seguito della nomina del 16.04.2021 conferitale dal Giudice Delegato su istanza del Commissario Giudiziale Dott. Guido Bocchietti per la stima e giudizio di congruità dei beni immobili di proprietà della società in Concordato Preventivo in epigrafe siti nel Comune di Tavernerio ed al successivo incarico del 14.03.2023 per suddividere detti beni immobili in due lotti per la vendita giudiziaria, riferisce quanto segue:

- La presente relazione sostituisce la precedente Perizia Estimativa del 07.06.2021 relativamente al compendio immobiliare sito nel Comune di Tavernerio;
- Le unità immobiliari che costituiscono i due lotti di Tavernerio (Lotto 2a e Lotto 2b) derivano in parte dalla Variazione Catastale del 14.07.2023 Pratica n. CO0079520 (Divisione-Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni) presentata dalla scrivente.

Con detta pratica si è variato la particella n. 1110 sub. 711, che identificava una porzione di fabbricato (ristorante) e l'area esterna al piano terra, al fine di frazionare l'area esterna al piano terra e primo in diversi subalterni (aree urbane e lastrico solare) per costituire, insieme alle unità immobiliari principali (ristorante e monolocali ad uso turistico) i due lotti per la vendita;

- La pratica catastale è stata redatta sulla base del rilievo topografico planimetrico dell'area esterna delimitata dalla recinzione e del fabbricato e del rilievo metrico del fabbricato al piano terra effettuati dalla scrivente;
- La definizione di due lotti per la vendita comporterà la costituzione in sede di atto di trasferimento di servitù di passo e di passaggio di reti tecnologiche a favore e contro le unità immobiliari che compongono i due lotti (Lotto 2a e Lotto 2b).

LOTTO 2a

IMMOBILE COMMERCIALE con AREE ESTERNE e LASTRICO SOLARE
sito nel Comune di Tavernerio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto 2a è composto da un **immobile a destinazione commerciale**, da **aree esterne** e da **lastrico solare** di pertinenza che fanno parte di un complesso edilizio a destinazione commerciale e turistico-ricettivo situato nella zona sud-ovest del territorio del Comune di Tavernerio.

Lotto 2a

La zona è attraversata dalla Strada Statale n. 342 Como-Bergamo ed è caratterizzata da un'alta densità di insediamenti produttivi/artigianali/logistici ubicati lungo la strada statale Via Briantea e da insediamenti residenziali.

Il complesso immobiliare è situato in Via Briantea n. 41C.

La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da un fabbricato pluripiano costruito nel 1978 con successive varianti di modifiche, ampliamenti e trasformazioni anche funzionali e da un'area esterna di pertinenza in parte destinata a parcheggio pubblico.

L'area ha una forma irregolare e si sviluppa su due quote seguendo l'andamento del pendio collinare che digrada verso la strada statale.

Attualmente il fabbricato è composto dal piano terra a destinazione commerciale (ristorante), che si sviluppa prevalentemente lungo il confine sud e su quasi tutta la lunghezza del terreno, e da altri due piani fuori terra - primo e secondo - a destinazione ricettivo-residenziale. La porzione di fabbricato che si sviluppa su tre piani, di cui uno parzialmente contro terreno, è stata edificata nel 1978 mentre la porzione di fabbricato che si sviluppa su un piano è stata inizialmente edificata nel 1987.

La porzione di fabbricato che si sviluppa al piano terra è composta da un'unità immobiliare commerciale mentre la porzione di fabbricato che si sviluppa al piano primo e secondo è composta un'unità immobiliare costituita da dieci monolocali con accesso diretto dall'esterno.

Il fabbricato presenta le seguenti tipologie costruttive e finiture:

- La porzione ad uso commerciale presenta una struttura portante in telaio di cemento armato, tamponamenti perimetrali in muratura in parte in blocchi di laterizio ed in parte in c.a., copertura piana in c.a., muratura esterna verso il piazzale rivestita in pietre listate decorative, serramenti esterni metallici dotati di vetrocamera;
- La porzione di fabbricato che si sviluppa anche al primo e secondo piano a destinazione ricettivo-residenziale presenta una struttura portante in telaio di cemento armato, tamponamenti perimetrali esterni in mattoni intonacati e tinteggiati, copertura a quattro falde con manto di copertura in tegole in condizioni sufficienti, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili di protezione.

Lotto 2a

L'area esterna si sviluppa su due quote, è interamente recintata e presenta un ingresso carraio senza cancello:

- La porzione di maggiore superficie situata verso la strada statale è adibita a parcheggio ed è interamente rivestita in blocchi di cls autobloccanti carrabili, l'area ha destinazione urbanistica di servizio pubblico (parcheggio);
- La rimanente superficie dell'area esterna è in parte adibita ad area verde senza alberature. Verso l'angolo nord-est sono presenti una piscina interrata ed una piccola vasca decorativa in scarse condizioni manutentive. Verso il lato ovest del terreno è presente una scala che consente l'accesso alla porzione di area esterna posta ad una quota superiore.

AVVERTENZA: durante lo svolgimento dell'attività peritale non si è determinato con certezza la linea di confine nord in adiacenza alla banchina stradale. Detta linea di confine dovrebbe essere verificata in contraddittorio con l'Amministrazione Provinciale/Anas. Le aree esterne rilevate e costituite con la pratica di variazione catastale al Catasto Fabbricati del 14.07.2023 n. CO0079520 sono quelle delimitate dalla recinzione.

Il fabbricato e l'area esterna presentano uno stato manutentivo sufficiente.

- L'unità immobiliare ad uso **RISTORANTE** (punto **A** del paragrafo seguente) sviluppa un disegno planimetrico irregolare, i lati est, sud e ovest sono controterreno e lo sviluppo dei locali interni ha una buona funzionalità: l'accesso principale è centrale e gli accessi secondari e di servizio avvengono dalle aree di pertinenza, di cui la principale è adibita a parcheggio, la porzione verso ovest è caratterizzata dalla cucina e dai locali di servizio, la porzione verso est è caratterizzata dalla sala ristorante. L'unità immobiliare è stata oggetto di recente ristrutturazione interna: le murature interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti interni sono in piastrelle di gres porcellanato, i rivestimenti murari sono in piastrelle di gres porcellanato e ceramica, le porte interne sono in legno laminato, sono presenti controsoffitti e contropareti in cartongesso tinteggiato.
Gli impianti presenti – elettrico, idro-sanitario, gas, riscaldamento – sono dotati di dichiarazioni di conformità. L'impianto di riscaldamento è composto da pompe di calore con inverter con diffusori ad aria, l'acqua calda sanitaria per l'attività ed i servizi è prodotta da una caldaia a condensazione.
- Il **PIAZZALE** ad uso parcheggio (punto **B**) è dotato di n. 31 posti auto ed è un'area a destinazione urbanistica di servizio pubblico.

Lotto 2a

- L'**AREA ESTERNA** di pertinenza (punto **C**) è di piccole dimensioni ed è adiacente alla sala ristorante – consente l'uscita verso l'esterno nel caso si verifichino condizioni di emergenza.
- L'**AREA ESTERNA** di pertinenza (punto **D**) è di piccole dimensioni ed è adiacente alla strada ed al piazzale. Detta area potrebbe essere utilizzata per la posa dei cassoni per la raccolta dei rifiuti differenziati del ristorante. Sulla recinzione dell'angolo nord-ovest è localizzato il vano contatori per la fornitura di energia elettrica.
- Il **LASTRICO SOLARE** (punto **F**) è sito al piano primo e corrisponde alla porzione di copertura del ristorante verso est. Su questo spazio sono posizionati alcuni macchinari degli impianti a servizio del ristorante.

La porzione di fabbricato ad uso ristorante presenta uno stato di manutenzione esterno sufficiente ed uno stato di manutenzione interno ottimo.

Le aree esterne di pertinenza presentano uno stato di manutenzione buono.

Il lastrico solare necessita di essere ristrutturato.

AVVERTENZA:

- L' impermeabilizzazione del lastrico solare presenta uno scarso stato manutentivo tanto che si sono verificati episodi infiltrativi all'interno del ristorante; è stata recentemente ristrutturata solo la piccola porzione d'impermeabilizzazione in corrispondenza dell'ingresso del ristorante;
- Il rivestimento in pietra naturale posato sullo sporto di gronda della facciata nord verso la strada statale necessita di interventi di messa in sicurezza e di ristrutturazione in quanto si è distaccato in alcuni punti e presenta alcune fessurazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso immobiliare oggetto di stima è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Intestatario:

 Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI - Comune TAVERNERIO Sezione TAV – Foglio 11

A. RISTORANTE - Part. 1110 sub. 718, Cat. D/8, Rendita Euro 7.802,00, Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-5.

Lotto 2a

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 14.07.2023 prot. n. CO0079520 – ALLEGATO 2a-6.

L'unità immobiliare deriva dalla precedente scheda n.CO0118278 del 17.12.2019 a variazione della part.1110/710 già scheda n.65471 del 17.10.2000 a variazione della part.1110/16 (già scheda n.68/1 del 01.04.1986 a variazione delle part.1110 dal sub.11 al sub.15) e part.1110 dal sub.701 al sub.708 (già scheda n.W00575 del 29.12.1998)

B. AREA URBANA - Part. 1110 sub. 713, Cat. F/1, Cons. 15 mq, Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-7.

C. AREA URBANA – Part. 1110 sub. 714, Cat. F/1, Cons. 743 mq. Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-8.

D. AREA URBANA – Part. 1110 sub. 716, Cat. F/1, Cons. 22 mq. Via Briantea n. 41C, Piano T – ALLEGATO 2a-9.

Le unità immobiliari ai punti B, C e D sono rappresentate sull'Elaborato Planimetrico del 14.07.2023 prot. CO0079520 – ALLEGATO 2a-3.

Le aree urbane derivano dalla variazione della part.1110/711 già scheda n.CO0118278 del 17.12.2019 a variazione della part.1110/710 già scheda n.65471 del 17.10.2000 a variazione della part.1110/16 (già scheda n.68/1 del 01.04.1986 a variazione delle part.1110 dal sub.11 al sub.15) e part.1110 dal sub.701 al sub.708 (già da scheda n.W00575 del 29.12.1998).

E. LASTRICO SOLARE – Part. 1110 sub. 717, Cat. F/5, Cons. 345 mq. Via Briantea n. 41C, Piano 1 – ALLEGATO 2a-10.

L'unità immobiliare è rappresentata sull'Elaborato Planimetrico del 14.07.2023 prot. CO0079520 – ALLEGATO 2a-3.

L'unità immobiliare deriva dalla part.1110/711 già scheda n.CO0118278 del 17.12.2019 a variazione della part.1110/710 già scheda n.65471 del 17.10.2000 a variazione della part.1110/16 (già scheda n.68/1 del 01.04.1986 a variazione delle part.1110 dal sub.11 al sub.15) e part.1110 dal sub.701 al sub.708 (già scheda n.W00575 del 29.12.1998).

Lotto 2a

Coerenze a corpo part. 1110 sub. 718, 713, 714, 716 al piano terra da mappa ed elaborato planimetrico da nord verso est in senso orario: Via Briantea, part. 1110 sub. 712, terrapieno part. 1109, 2109, 1236, 1235 e part. 1110 sub. 715, part. 1110 sub. 715 e part. 874.

Coerenze part. 1110 sub. 717 al piano primo da mappa ed elaborato planimetrico da nord verso est in senso orario: affaccio su part. 1110 sub. 714, 718, 713 e 712, part. 1109, 2109, 1236, 1235, part. 1110 sub. 715, part. 1110 sub. 709, affaccio su part. 1110 sub. 714.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è identificato sulla mappa castale ed al CATASTO TERRENI del Comune TAVERNERIO Sezione TAV – Foglio 9 – con la

Particella n. 1110 ENTE URBANO di are 17.30 derivante da T.M. 8332 del 07.02.1981, T.M. 108208 del 29.10.1998, T.M. 202938 del 17.03.2000 e T.M. 117483 del 16.12.2019 La particella comprende la part. 1110, 1346 e 1546 – ALLEGATO 2a-2.

Coerenze sulla mappa catastale in senso orario da nord verso est: Via Briantea, part. 1555, 1109, 2109, 1236, 1235, 874.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è locato alla società [REDACTED] on sede a Tavernerio a seguito di sottoscrizione in data 25.11.2019 del “ Contratto di Locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA “ della durata di anni sei dal 01.12.2019 al 30.11.2025 con possibilità di rinnovo tacito di altri anni sei.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Como il 18.12.2019 con il n. 009185 Serie 3T – prot. telematico 19121812530350796 e oggetto di rinegoziazione del canone a partire dal 16.05.2023 dell'importo annuo di euro 36.000,00 comunicato all'Agenzia delle Entrate il 13.06.2023 prot. telematico 23061317494922336.

AVVERTENZA: Il contratto sarà oggetto di ulteriore variazione e comunicazione all'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda la precisazione dei subalterni catastali costituiti dopo la variazione catastale del 14.07.2023, in particolare il nuovo identificativo del ristorante (attuale part. 1110 sub. 718) e per l'uso delle aree esterne di pertinenza del ristorante (attuali part. 1110 sub. 713, 714, 716) e del lastrico solare (attuale part. 1110 sub. 717).

Lotto 2aPROVENIENZA E GRAVAMI

Proprietaria attuale società [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1 -

La provenienza del compendio immobiliare oggetto di stima è riassunta nella relazione del 31.10.2023 della società Emmemme – ALLEGATO 2a-21 - che è parte integrante ed inscindibile della presente relazione peritale e che è riferita all'ispezione ipotecaria e catastale ultra ventennale effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Como – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (statuenza della verifica ipotecaria al **30.10.2023**).

PROVENIENZA**TRASCRIZIONE nn. 4439/3071 del 08.03.1999**

Atto del 15.02.1999 rep.180741/14386 Notaio Alberto Nessi di Como con il quale [REDACTED]
[REDACTED] (21.4.35) – in regime di separazione dei beni – vende alla società [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in TAVERNERIO Sez.TAVERNERIO Via Briantea n.41/c e precisamente terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) con la part. 1110 di are 13.30 ente urbano e la part. 1546 di are 04.00 sui quali insiste fabbricato ad uso commerciale e composto dall' unità immobiliare denunciata presso UTE con scheda n.68/1 del 01.04.1987, unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.11 (reale) con la part. 1110/701, part. 1110/702, part. 1110/703, part. 1110/704, part. 1110/705 part. 1110/706, part. 1110/707, part. 1110/708, part. 1110/709 al fine di concederli in locazione finanziaria alla società [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e c./Tavernerio”.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.1.100.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.10747/1128 in data 21.09.1979 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento del 25.07.2002 ai nn.19655/2337.

TRASCRIZIONE nn. 16729/11889 del 19.07.2001

Atto del 10.07.2001 rep.187 Notaio Christian Nessi di Mozzate con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED]
[REDACTED] immobili siti in TAVERNERIO Sez.TAVERNERIO Via Briantea n.41 e precisamente porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricato fg.11 (reale) con la part. 1110/709 e la part. 1110/710

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.999.591.257 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole in quanto la menzionata ISC.10747/1128 del 21.09.1979 risulta successivamente totalmente cancellata con annotamento del 25.07.2002 ai nn.19655/2337.

Lotto 2a

TRASCRIZIONE nn. 820/459 del 12.01.2004

Atto del 29.12.2003 rep.224964/13285 Notaio Francesco Ruta di Cantù portante trasformazione della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in TAVERNERIO Sez.TAVERNERIO Via Briantea n.41 e precisamente porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricato fg.11 (reale) con la part. 1110/709 e la part. 1110/710.

TRASCRIZIONI nn. 20640/13060 del 15.06.2005

Atto del 27.05.2005 rep.257129/14953 Notaio Francesco Ruta di Cantù portante trasformazione della società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED]

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in TAVERNERIO Sez.TAVERNERIO Via Briantea n.41 e precisamente porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricato fg.11 (reale) con la part. 1110/709 e la part. 1110/710.

TRASCRIZIONE nn. 8629/5474 del 01.04.2011

Atto del 23.03.2011 rep.8102/4035 Notaio Alessandro Bresciani di Asso portante trasformazione della società [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED]

Risultano di proprietà della società anche immobili siti in TAVERNERIO Sez.TAVERNERIO Via Briantea n.41 e precisamente porzioni di fabbricato censite al Catasto Fabbricato fg.11 (reale) con la part. 1110/709 e la part. 1110/710.

TRASCRIZIONE nn. 10089/6970 del 18.04.2018

Atto del 06.04.2018 rep.9955/5605 Notaio Alessandro Bresciani di Erba portante fusione per incorporazione anche della società [REDACTED] [REDACTED] nella società [REDACTED]

Risultano di proprietà della società incorporata anche immobili siti in TAVERNERIO Sez.TAVERNERIO Via Briantea n.41 e precisamente terreni distinti al Catasto Terreni fg.9 (logico) fg.11 (reale) con la part. 1110 di are 13.30 ente urbano, la part. 1546 di are 04.00 ed il complesso immobiliare ad uso artigianale e commerciale il tutto censito al Catasto Fabbricato fg.11 (reale) con la part. 1110/709 e la part. 1110/710 (ALLEGATO 2a-20).

GRAVAMI

ISCRIZIONE nn. 14283/2343 del 01.06.2016 – MUTUO FONDIARIO

Atto del 30.05.2016 rep.121821/36398 Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno

Lotto 2a

con il quale viene stipulata ipoteca volontaria a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA – SOCIETA' COOPERATIVA/BARLASSINA e a carico della società [REDACTED] [REDACTED] per €.600.000,00 di cui €.300.000,00 derivanti da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Durata 9 anni e 11 mesi.

La formalità grava su TUTTI i beni oggetto di stima.

TRASCRIZIONE nn. 13090/9470 del 10.05.2021 – CONCORDATO PREVENTIVO

Decreto di ammissione concordato preventivo emesso il 24.03.2021 rep.16/2020 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' [REDACTED] e a carico della società [REDACTED]
[REDACTED]

La formalità grava su TUTTI i beni oggetto di stima.

COSTITUZIONE DI NUOVE SERVITU'

Il trasferimento a due soggetti e/o società differenti del compendio immobiliare di Tavernerio della società Alpe suddiviso nel Lotto 2a e Lotto 2b (vedi Planimetria generale ALLEGATO 2a-22) comporterà la nuova costituzione di SERVITU' DI PASSO e DI PASSAGGIO DI RETI TECNOLOGICHE a favore e contro le unità immobiliari oggetto di stima, in particolare:

- La part. 1110 sub. 714 sarà gravata da SERVITU' di PASSO PEDONALE E CARRAIO a favore della part. 1110 sub. 718 (ristorante), part. 1110 sub. 716 (area urbana) e part. 1110 sub. 717 (lastrico solare);
- La part. 1110 sub. 714 sarà gravata da SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO a favore della part. 1110 sub. 712 e 715 (aree urbane) e part. 1110 sub. 709 (monocali) – unità immobiliari che compongono il Lotto 2b di vendita;
- La part. 1110 sub. 712 (Lotto 2b) sarà gravata da SERVITU' di PASSO PEDONALE a favore della part. 1110 sub. 718 (ristorante) e 713 (area urbana), al fine di consentire l'esodo per emergenza dai vani della part. 1110 sub. 718;
- La part. 1110 sub. 715 (Lotto 2b) sarà gravata da SERVITU' DI PASSO PEDONALE a favore della part. 1110 sub. 717 (lastrico solare), al fine di consentire l'accesso per la manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico stesso e dei macchinari degli impianti tecnologici a servizio del ristorante su di esso posizionati, ed a favore della part. 1110 sub. 718 (ristorante) al fine di accedere al contatore gas posizionato sul muro di confine sud e di eventuali altri impianti tecnologici già presenti nel soprasuolo e sottosuolo;

Lotto 2a

- La part. 1110 sub. 715 sarà gravata da SERVITU' DI PASSO PEDONALE a favore della part. 1110 sub. 709 (monocali) – unità immobiliari che compongono il Lotto 2b di vendita;
- La part. 1110 sub. 716 sarà gravata da SERVITU' PER IL PASSAGGIO NEL SOTTOSUOLO di reti tecnologiche e per la eventuale posa nel SOPRASUOLO, in corrispondenza della recinzione verso strada, di vano contatori a servizio della part. 1110 sub. 715 e sub. 709 (monocali) – unità immobiliari che compongono il Lotto 2b di vendita.

Si confermano le servitù esistenti di passaggio in sottosuolo e soprasuolo delle reti tecnologiche a servizio rispettivamente delle unità immobiliari che costituiscono il Lotto 2a ed il Lotto 2b in particolare la part. 1110 sub. 718 e part. 1110 sub. 709. Dette reti tecnologiche potranno essere oggetto di modifica e di eventuale messa a norma a spese della particella dominante.

PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie reperite presso l'archivio comunale relative alla costruzione di tutto il complesso edilizio sono:

P.Ed. n. 105 / 1977 – Concessione Edilizia – presentata il 19.07.1977 prot. 2441 da Trombetta Giulio Cesare per “ Costruzione fabbricato ad uso residenziale “ part. 1546/b-1346-1110

Rilasciata il 31.03.1978, Voltura a [REDACTED] [REDACTED] del 28.04.1978 (ALLEGATO 2a-14)

Pratica successiva:

P.Ed. n. 167 / 1978 – Concessione Edilizia – presentata il 17.11.1978 prot. 4152 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Variante alla Conc. Ed. del 31.03.1978 “ part. 1546/b – 1346 – 1110

Rilasciata il 05.12.1978

Richiesta Permesso di Agibilità del 03.10.1979 prot. 3619 presentato da [REDACTED] [REDACTED]

Nulla Osta abitabilità rilasciato il 24.10.1979 per Conc, Ed. del 31.03.1978 e Variante del 05.12.1978 (ALLEGATO 2a-15)

P.Ed. n. 91 / 1978 – Concessione Edilizia – presentata il 21.06.1978 prot. 2410 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Costruzione recinzione e aperture accesso carraio “

Rilasciata il 10.03.1980

Lotto 2a

P.Ed. n. 12 / 1983 – Concessione Edilizia – presentata il 29.01.1983 prot. 380 da [REDACTED]
[REDACTED] per “ Costruzione recinzione posteriore “

Rilasciata il 17.03.1983

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di Fine Lavori

P.Ed. n. 66 / 1983 – Concessione Edilizia – presentata il 18.07.1983 prot. 2907 da [REDACTED]
[REDACTED] per “ Costruzione recinzione laterale “

Rilasciata il 29.09.1983

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di Fine Lavori

Condomo Edilizio n. 36 /1986 – Concessione Edilizia in Sanatoria - presentato il
14.03.1986 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Trasformazione di autorimesse in unico negozio
“ part. 1110 – 1316 – 1546/b

Rilasciata il 20.01.1989

P.Ed. n. 192 / 1986 – Concessione Edilizia – presentata il 02/12/1986 prot. 6248 da
[REDACTED] [REDACTED] per “ Costruzione recinzione e relativo accesso carraio “ part. 1546/b
– 1346 – 1110

Rilasciata il 22/12/1986

NOTE: pratica inserita nel fascicolo della P.Ed. 116/05; nel fascicolo non è presente la
comunicazione di Fine Lavori

P.Ed. n. 88 / 1987 – Concessione Edilizia – presentata il 14.07.1987 prot. 4124 da [REDACTED]
[REDACTED] per “ Nuova costruzione box, accessori e magazzini “ part. 1546/b – 1346 –
1110

Rilasciata il 06.11.1987 (ALLEGATO 2a-16)

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di Fine Lavori e l'Agibilità

P.Ed. n. 89 / 1987 – Concessione Edilizia – presentata il 14.07.1987 prot. 4134 da [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] er “ Allestimento esposizione “ part. 1546/b – 1346 –
1110

Rilasciata il 04.09.1987

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di Fine Lavori e l'Agibilità

P.Ed. n. 85 / 1992 – Autorizzazione Edilizia – presentata il 05.05.1992 prot. 3353 da [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] & C. per “ Variazione tavolati interni, ricavo accesso
interrato magazzino, posa di piscina “ part. 1546/b – 1346 – 1110

Rilasciata il 15.06.1992

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di Fine Lavori

Lotto 2a

P.Ed. n. 262 / 1998 – Concessione Edilizia – presentata il 04.12.1998 prot. 10613 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Sostituzione infissi esterni e sistemazione interna con adeguamento tecnologico per cambio destinazione d’uso “ part. 1546/b – 1346 – 1110, integrazione del 04.02.1999 prot. 1076

Rilasciata il 27.02.1999, Inizio Lavori del 03.05.1999 presentato il 03.05.1999 prot. 4187
NOTE: pratica successiva di variante P.Ed. n. 144/1999

P.Ed. n. 23 / 1999 – Concessione Edilizia – presentata il 09.02.1999 prot. 1230 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Cambio destinazione d’uso da residenziale a commerciale senza opere “ part. 1546 – 1110

Rilasciata il 16.10.1999,

Richiesta di Voltura presentata il 22.10.1999 prot. 9783 a favore di [REDACTED] – Bologna (ALLEGATO 2a-17)

P.Ed. n. 144 / 1999 – Concessione Edilizia - Variante alla P.Ed. 262/98 – presentata il 22.06.21999 prot. 6005 da [REDACTED] [REDACTED] er “ Progetto per modifiche interne ed esterne, integrazione di superfici espositive “ part. 1546/b – 1346 – 1110

Rilasciata il 24.08.1999, Fine Lavori P.Ed. 262/88 e 144/89 del 06.12.1999 presentato il 16.12.1999 prot. 12060

Richiesta di Certificato di Abitabilità/Agibilità presentata il 16/12/1999 prot. 12058 da [REDACTED] [REDACTED] “ Ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso da autorimesse ad esposizione commerciale – rif. P.Ed. n. 262/91 e Variante n. 144/99 “
Richiesta integrazione documenti U.T.C. del 20.12.1999 prot. 12311/U, Richiesta di sopralluogo da parte dell’ASL inviata dall’U.T.C. il 01/08/2001 prot. 8166/U/01
NOTE: nel fascicolo non è presente il rilascio dell’Agibilità

P.Ed. n. 116/2005 – D.I.A. presentata il 17/06/2005 prot. 5698 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Rifacimento pavimentazione piazzale adibito a parcheggio e sostituzione di recinzione esterna, spostamento muretto di recinzione interno al piazzale “
Attestazione di Chiusura del procedimento del 07.07.2005 prot. 5698

NOTE: nel fascicolo è allegata la pratica di allacciamento alla fognatura comunale del 1989

P.Ed. n. 178/2005 – D.I.A. presentata il 23/09/2005 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Rinnovo facciata verso Via Briantea sostituzione pensilina “

P.Ed. n. 136 / 2006 – D.I.A. presentata il 06/07/2006 prot. 7339 da [REDACTED] [REDACTED] per “ Ampliamento costruzione esistente al piano terra “

Attestazione di Chiusura del procedimento del 30/08/2006 prot. 7339

NOTE: la pratica edilizia è stata preceduta da una pratica di autorizzazione di un manufatto simile più volte rinnovata e poi non più autorizzata

Lotto 2a

P.Ed. n. 110 / 2019 – S.C.I.A. presentata il 06.08.2019 prot. 13144 da [REDACTED] per “ Manutenzione straordinaria per la modifica degli spazi interni con cambio di destinazione d’uso per attività di ristorazione “

P.Ed. n. 127 / 2019 – S.C.I.A. presentata il 27.09.2019 prot. 15281 da [REDACTED] per “ Richiesta d’esame d’impatto paesaggistico per la modifica di tre aperture ai fini del raggiungimento della R.A.I. “

NOTE: intervento non realizzato

P.Ed. n. 178 / 2019 – S.C.I.A. presentata il 10.12.2019 prot. 19149 da [REDACTED] per “ Opere di manutenzione straordinaria per modifica degli spazi interni con cambio di destinazione d’uso per attività ristorativa “ (ALLEGATO 2a-18)

Segnalazione Certificata per l’Agibilità, Comunicazione di Fine Lavori del 13.12.2019 prot. 19342 riferita alla S.C.I.A. prot. 19149 del 10.12.2019

NOTE: nella S.C.A. è allegato la Dichiarazione di Conformità dell’impianto elettrico, impianto gas metano, impianto idrico-sanitario produzione acqua calda sanitaria ed estrazione aria dei bagni/spogliatoi, impianto d’aspirazione, impianto di climatizzazione in pompa calore, Documentazione Antincendio (ALLEGATO 2a-19).

AVVERTENZA:

- Si fa presente che presso l’archivio comunale non è stata reperita la Pratica Edilizia n. 1479/2005 relativa ad opere minori.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella n. 1110 identificata al Catasto Terreni Sez. TAV Fg. 9 ricade nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Tavernerio:

- In parte in **Ambito B/SU** – AMBITO B/SU SERVIZI URBANI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO
- In parte in **Parcheggio**

Il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del 24.07.2023 Registro n. 28/2023 emesso dal Comune di Tavernerio (ALLEGATO 2a-12), che è parte integrante ed inscindibile della presente relazione, riporta gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. relativi agli ambiti sopra indicati.

L’ ALLEGATO 2a-13 riporta l’estratto della tavola grafica del Piano delle Regole.

AVVERTENZA:

- Il Comune di Tavernerio con Delibera della Giunta comunale n. 57 del 09.05.2023 ha

disposto l' " Avvio del procedimento di **variante al Piano di Governo del Territorio** e contestuale avvio della procedura VAS ".

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Di seguito sono indicate le difformità più significative derivanti dal raffronto dello stato attuale con le pratiche edilizie assentite e con la planimetria catastale del sub. 718 (ristorante):

Particella n. 1110 sub. 718: lo stato attuale è sostanzialmente corrispondente all'ultima pratica edilizia presentata P.Ed. 178/2019.

Si evidenziano alcune difformità che riguardano: la presenza di un divisorio interno in cartongesso realizzato tra la sala ristorante e la zona cantina vini, la mancata autorizzazione di agibilità delle autorimesse al piano terra (ora ristorante), il mancato reperimento durante lo svolgimento dell'attività peritale della Denuncia delle Opere in c.a. delle ex autorimesse in ampliamento all'edificio originario; l'iter burocratico di alcune pratiche edilizie non è stato completato, la presenza verso il confine est dell'area esterna di una tettoia non assentita che presenta uno scarso stato manutentivo e che dovrà essere rimossa con spese a carico del proprietario del Lotto 2b.

Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con idonee pratiche edilizie e/o integrazione documentale.

La banca dati catastale è allineata.

Oneri tecnici ed amministrativi presunti per la regolarizzazione € 5.000,00

STIMA VALORE

La determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare in esame è eseguita con il sistema comparativo considerando il valore medio corrente zonale con riferimento alle indagini di mercato indicate sul Borsino Immobiliare Città di Como e Provincia Edizione 2023, all'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 1° semestre 2023 ed all'indagine delle attuali proposte su siti di vendita immobiliare.

La valutazione del compendio immobiliare è determinata considerando i seguenti parametri:

Lotto 2a

- Zonali: l'ubicazione in zona a destinazione mista, l'accesso agevole, la presenza di urbanizzazioni primarie;
- Costruttivi: le caratteristiche delle strutture portanti, le finiture, gli impianti tecnologici, la vetustà, lo stato manutentivo generale;
- Funzionali: le caratteristiche funzionali del fabbricato in riferimento alla destinazione d'uso assentita, la presenza delle aree esterne di pertinenza con una porzione destinata a parcheggio pubblico;
- Urbanistici: la destinazione prevista dalla normativa vigente

I parametri sopra indicati determinano un valore a corpo che comprende l'unità immobiliare commerciale, le aree esterne di pertinenza ed il lastrico solare.

Il valore a corpo comprende anche la svalutazione ulteriore in quanto le aree esterne saranno gravate da servitù di varia natura.

La superficie commerciale dei vani è calcolata applicando alla superficie lorda i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Locali ad uso commerciale coeff. 1,0
- Ripostigli / locale tecnico / cantina coeff. 0,25

La superficie delle aree esterne e del lastrico solare è quella catastale.

Calcolo superficie commerciale e valore compendio immobiliare

Tabella superficie e valore

Lotto 2a

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta o Catastale	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla sup.lorda	Totale Superficie Commerciale - VALORE EQUIVALENTE
			mq.	mq.		mq.
A	RISTORANTE part. 1110 sub. 718					
	PT	Ingresso	30,45	33,21	1,00	33,21
	PT	Locale Tecnico	4,25	5,16	0,25	1,29
	PT	Pizzeria	34,25	40,12	1,00	40,12
	PT	Cucina	39,99	45,37	1,00	45,37
	PT	Deposito	23,97	27,26	1,00	27,26
	PT	Servizi Personale	16,77	22,22	1,00	22,22
	PT	Centrale termica	4,60	6,18	0,25	1,55
	PT	Sala	207,74	232,55	1,00	232,55
	PT	Servizi Sala	14,50	20,36	1,00	20,36
	PT	Ripostiglio	6,19	8,35	0,25	2,09
	PT	Cantina vini	13,20	17,23	0,25	4,31
	TOTALE superficie		395,91	458,01		430,32
B	AREA URBANA part. 1110 sub. 713					
	PT	Area urbana	15,00		1,00	15,00
C	AREA URBANA part. 1110 sub. 714					
	PT	Area urbana (parcheggio)	743,00		1,00	743,00
D	AREA URBANA part. 1110 sub. 716					
	PT	Area urbana	22,00		1,00	22,00
	TOTALE superficie		780,00			780,00
E	LASTRICO SOLARE part. 1110 sub. 717					
	P1°	Lastrico solare	345,00		1,00	345,00
	TOTALE superficie		345,00			345,00

Totale superficie commerciale fabbricato **A** **mq 430,32**Totale superficie catastale aree urbane **B+C+D** **mq 780,00**Totale superficie catastale lastrico solare **E** **mq 345,00**Totale Valore a corpo A + B + C + D + E € 920.000,00**Totale Valore Corpo - diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 920.000,00**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su

Lotto 2a

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:	€	138.000,00
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€	5.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		Nessuno

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 782.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 777.000,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente, comprensivo della svalutazione per immobile locato: **€ 700.000,00**

ALLEGATI LOTTO 2a

- 2a-1** Estratto Mappa Comune Tavernerio/A Fg. 911 part. 1110
- 2a-2** Visura Storica C.T. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 9 part. 1110 – Ente Urbano
- 2a-3** Elaborato Planimetrico C.F. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 11 part. 1110
- 2a-4** Elenco Subalterni C.F. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 11 part. 1110
- 2a-5** Visura Storica C.F. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 11 part. 1110 sub. 718
- 2a-6** Planimetria part. 1110 sub. 718
- 2a-7** Visura Storica C.F. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 11 part. 1110 sub. 713
- 2a-8** Visura Storica C.F. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 11 part. 1110 sub. 714

Lotto 2a

- 2a-9** Visura Storica C.F. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 11 part. 1110 sub. 716
- 2a-10** Visura Storica C.F. Comune Tavernerio Sez. TAV Fg. 11 part. 1110 sub. 717
- 2a-11** Documentazione fotografica
- 2a-12** Certificato di Destinazione Urbanistica Registro n. 28/2023 del 24.07.2023
- 2a-13** Estratto P.G.T. Comune di Tavernerio – Tavola 1a Piano delle Regole
- 2a-14** Pratica Edilizia n. 105/1977
- 2a-15** Pratica Edilizia n. 167/1978 VAR
- 2a-16** Pratica Edilizia n. 88/1987
- 2a-17** Pratica Edilizia n. 23/1999
- 2a-18** Pratica Edilizia n. 178/2019
- 2a-19** SCIA Agibilità prot. 19149/2019
- 2a-20** Atto di Fusione del 18.04.2018
- 2a-21** Relazione ipocatastale società Emmemme
- 2a-22** Planimetria Generale part. 1110

Como, 23.novembre.2023

Il Perito

Arch. Rossella Bianchi