

TRIBUNALE DI COMO

COMO

N° Gen. Rep. 000016/2014

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Petronzi**

Curatore Fallimentare: **Dott. Carlo Scarrone**

ELABORATO PERITALE

Rif. Locale sottotetto via Castiglioni 2.

Mozzate (CO)

*Tecnico incaricato: Arch. Mario Brenna
iscritto all'albo della provincia di Como al N. 1243
iscritto all'albo del Tribunale di Como al N. 1710
C.F. BRNMNG61E10A249C - P.iva 01746930138*

*con studio in Anzano del Parco 22040 (CO) Via Provinciale, 26
telefono: 031.632290
cellulare: 335.8051291
fax: 031.3352972
email: arch.brennactu@hotmail.com
PEC: mario.brenna@archiworldpec.it*



Beni in Mozzate (Como) Via Castiglioni 2**Lotto Unico****1. PREMESSA:**

Il sottoscritto arch. Mario Brenna iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Como al n° 1243 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Como al n° 1710, con studio in Anzano del Parco (CO) Via Provinciale n° 26, veniva incaricato in data 21/06/2016 dal curatore fallimentare Dott. Carlo Scarrone, in riferimento alla procedura fallimentare n. 16/2014 a carico della soc. [REDACTED] di eseguire una relazione di consulenza tecnica estimativa per determinare l'attuale valore del bene immobiliare, previo l'analisi documentale e sopralluoghi, sito in Mozzate via Castiglioni 2.

Il sottoscritto perito acquisiva ed analizzava tutta la documentazione reperita presso la sede della Soc. [REDACTED] e presso l'ufficio tecnico del comune di Mozzate, oltre alla ricerca documentale online del sito Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), eseguito sopralluoghi per rilievo metrico e fotografico, nel merito:

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare ubicata in Mozzate via Castiglioni 2, costituita da un locale sottotetto non abitabile;

La zona è centrale, nel cuore del paese di Mozzate, parcheggi sufficienti, traffico limitato e servita dai mezzi pubblici. Presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie.

B.

Il compendio immobiliare è così identificato all'Agenzia delle Entrate (ex catasto) della provincia di Como:

Intestatario: [REDACTED]

CATASTO TERRENI :

- Foglio 9, mappale 7683 Ente Urbano sup. ha 00.04.20

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio 12, mappale 7683 sub. 14 (ex 3285 sub 14) Cat. C/2 classe 2 Consistenza mq 126 ; Super. catastale mq 147 ; rendita € 279,82 ;

*Note : - scheda planimetrica conforme allo stato dei luoghi;
- dalla lettura visura l'intestazione è corretta;*

- Coerenze: a nord edificio mapp. 3328 proprietà di terzi; a est mapp. 3327 proprietà di terzi e mapp. 425 piazza Cornaggia; a sud strada comunale via Castiglioni e per salto rientrante vano scala ente comune; a ovest sottotetto ente comune, vano scala ente comune e cortile interno di pertinenza.



3. STATO DI POSSESSO:

A seguito del sopralluogo del 29.12.2019 il sottoscritto perito ha constatato che l'unità immobiliare in esame risulta libera.

Stato di manutenzione del sottotetto pessimo, in abbandono.

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: **Nessuno.**

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

4.2.1. Iscrizioni: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Atto Esecutivo di Pignoramento Immobili n 1 del 13.03.2009 reg. gen. 6690 e reg. part. 4210;
A favore di [REDACTED] e
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] Valore pignoramento € 216.946,54 + spese.
- Atto Esecutivo di Pignoramento Immobili n 92 del 18.02.2011 reg. gen. 4297 reg. part. 2761;
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni: il pignoramento investe il mapp. 3285 sub 14 ora mapp. 7683 sub. 14 per avvenuta variazione d'ufficio identificativo per allineamento mappa del 17.03.2017

- Trascrizione n 27 del 23.07.2014 reg. gen. n 15877 e reg. part. n 11109.
Atto giudiziario Tribunale di Como – Sentenza Dichiarativa di Fallimento.
A favore Massa di creditori del fallimento della Società [REDACTED]

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:	€ 557,67
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 583,33
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.917,58

Lo stato di manutenzione /conservazione del fabbricato nell'insieme è discreto, mentre l'unità immobiliare sottotetto non abitativo è pessimo.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

- Soc. [REDACTED] con sede in Mozzate via San Martino 15 P.I. 02738770136 per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE, sottoscritto avanti Notaio Christian Nessi il 11.10.2007 rep. 25602 e racc. 9267; Trascritto in Como il 24.10.2007 ai nn 37844 / 23129. (in atto rif. al mapp 3285 sub. 14 ora mapp. 7683 sub. 14)

6.2 PRECEDENTE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto notarile sottoscritto avanti Notaio Christian Nessi il 06.07.2004 prot. 15400 e racc 3726 trascritto in Como il 22.07.2004 ai nn 26293 / 14521.
Parte venditrice [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

A seguito degli accessi presso la sede della soc. [REDACTED] e presso l'ufficio tecnico del comune di Mozzate, esaminata la documentazione reperita, letto gli atti di provenienza, si è constatato che il fabbricato ove è ubicata l'unità in esame è stato edificato ante settembre 1967., e sulla stessa unità non sono mai state rilasciate autorizzazioni e/o permessi edilizi;

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito accesso ufficio tecnico e Suap del comune di Mozzate, sessioni con i responsabili, esaminata la documentazione prodotta, risulta che il Comune di Mozzate è dotato di

- PGT approvato con Delibera di C.C. n 14 del 27.02.2008 e pubblicato sul BURL n 15 del 09.04.2008 rettificato con Delibera di C.C. n 29/ 2010 del 23.07.2010 e pubblicato sul BURL n 39 del 29.09.2010.
- E' dotato inoltre di Variante Generale al PGT adottata con Delibera del C.C. n 21 del 24.03.2018 e pubblicata sul BURL n 19 del 09.05.2018.

Dalla visura dei suddetti documenti risulta:

PGT Vigente: - Piano delle Regole – Tavola - C.1
Azzonamento: Zona B - Residenziale di Completamento
Norme del Piano delle Regole: Art. 4 Norme per le zone
B – ove al punto 8 , si legge la possibilità di sopraelevare un piano;
(ex mapp. 210)



Variante Generale al PGT: - Piano delle Regole PdR - Tavola n 01-b
Azzonamento: zona NAF _1 con rimando alla Tavola
PdR 02 – Centro Storico NAF_1
Norme di Piano delle Regole, PdR –rel.01 : art 5 -
Norme per le zone NAF 1 e NAF 2 , ove si legge che
non è ammesso il recupero residenziale dei sottotetti.

*Osservazione: nella presente valutazione si applicherà la norma della minor
fattibilità urbanistica.*

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA' Urbanistico - edilizio e catastale:

Dopo attento esame della documentazione reperita presso la sede della soc. Mozzate Patrimonio in Mozzate via San Martino 15, presso l'ufficio tecnico del comune oltre ai chiarimenti sulle pratiche con la responsabile dell'area tecnica del comune arch. M. Angaroni, il sottoscritto perito relaziona:

- Conformità urbanistica- edilizio: nessuna irregolarità,
- Conformità catastale: nessuna irregolarità. Lo stato dei luoghi risulta CONFORME con quanto riportato sulla scheda catastale.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in Mozzate (CO) via Castiglioni 2.

L'unità risulta al piano 4° sottotetto e raggiungibile tramite vano scala condominiale senza ascensore.

L'ingresso avviene direttamente dal pianerottolo del vano scala trovandosi in un unico locale a forma di elle. All'interno lo stato dei luoghi è al rustico con le falde del tetto a vista delle tegole e travetti in legno., murature intonaco stollato, pavimentazione al grezzo del massetto. L'altezza interna è di mt 2,30 al colmo e di mt 0,30 laterale.

Caratteristiche:

Struttura fabbricato: muratura laterale portante e solette in latero-cemento.

Pareti interne: non ci sono tramezze;

Pavimenti interni: massetto grezzo,

Rivestimenti: non ci sono rivestimenti;

Infissi: non ci sono infissi;

Porta ingresso: in legno tamburato;

Copertura: travetti in legno a vista e copertura con manto di tegole marsigliesi;

Impianti:

Elettrico: - impianto elettrico inesistente ;

Riscaldamento : -Impianto di riscaldamento inesistente ;



Consistenza immobiliare:

A seguito del sopralluogo del 29.12.2019 si è provveduto alla rilevazione della consistenza metrica. Si è provveduto poi alla verifica della scala della planimetria e successivamente si è rilevata la consistenza delle superfici reali e di seguito, con l'applicazione di coefficienti di ragguaglio in questo caso coeff. di piano senza ascensore e coeff. di destinazione d'uso (sottotetto) senza possibilità di recupero, alla consistenza della superficie ragguagliata. Nel dettaglio:

A. Unità

Destinazione	Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente di piano senza ascen.	Coefficiente di destinazione senza recupero	Valore equivalente
Piano 4° sottotetto	Sup. reale lorda	144,00	0,75	0,25	27,00
	Sup. reale lorda	144,00	Ragguagliata		27,00

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMMERCIALE MQ 27,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato dei beni simili a quello in esame.

Il procedimento si basa sul metodo diretto – comparativo basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili offerti sullo stesso mercato, tenendo in considerazione tutte le caratteristiche sopra descritte.

Per la valutazione si è fatto riferimento ai valori immobiliari destinazione residenziale della Camera di Commercio di Como – Borsino Immobiliare (quotazione media € 1269,00 / mq); Agenzia delle Entrate sem. 1 – 2018 (min. € 1.100 – max € 1.500) e ricerca online agenzie immobiliari del luogo. (€ 1.400 /1.800). Si ritiene congruo il valore di € 1.400/mq oltre l'applicazione dei coeff. di vetustà (deprezzamento dell'immobile indotto dal progressivo deterioramento di strutture ed opere edilizie, elementi non sostituibili).

9.2 Valutazioni complessiva:**B. Fabbricato:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore	Coeff. vetustà	Valore complessivo
Piano 4° sottotetto	27,00	€ 1.400,00	€ 37.800,00	0,70	€ 26.460,00

-Valore complessivo diritto e quota: **€ 26.460,00**



9.3 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:	€ 3.969,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

9.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.:

€ 22.491,00

Data: 14.02.2019

Il perito

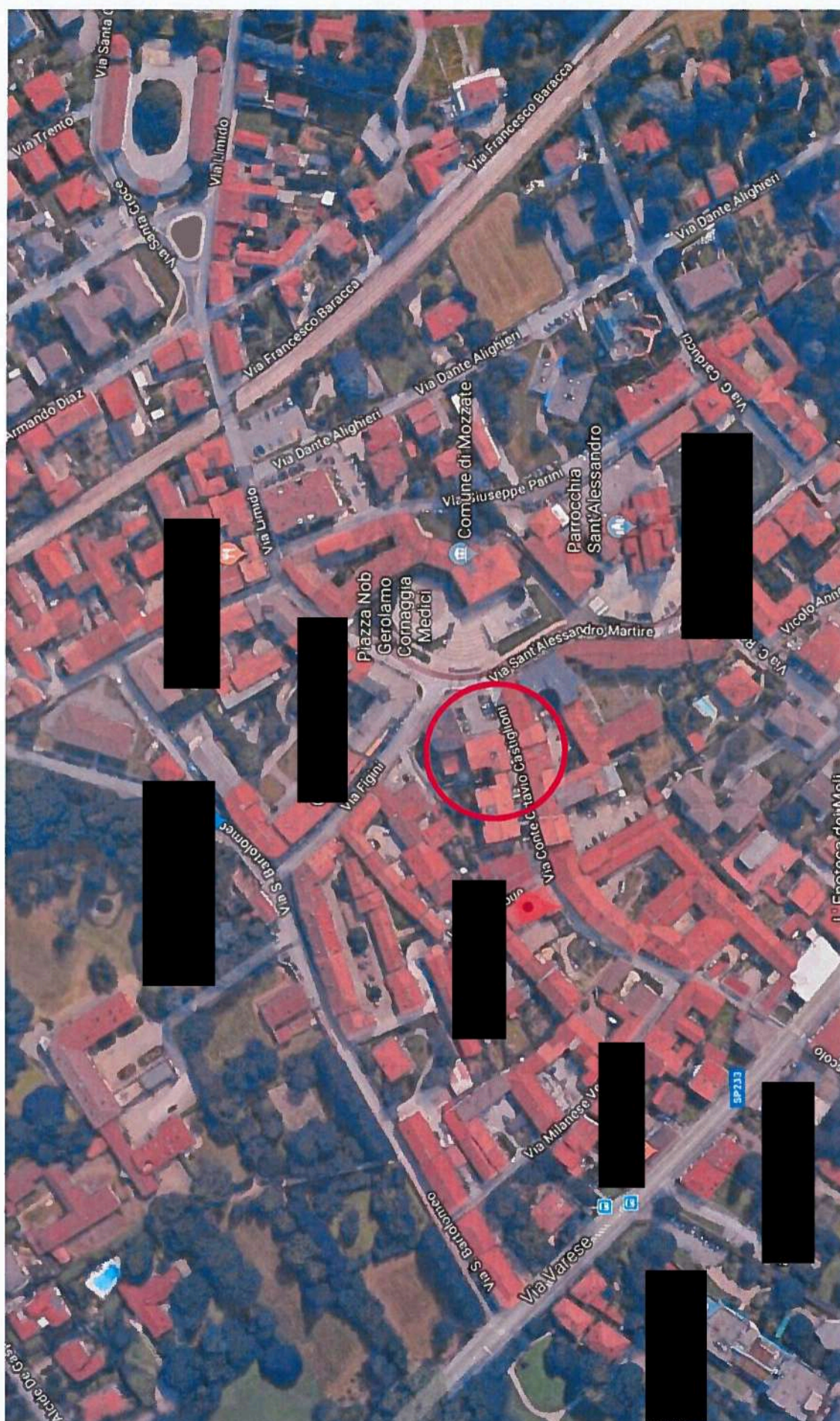
Arch. Mario Brenna

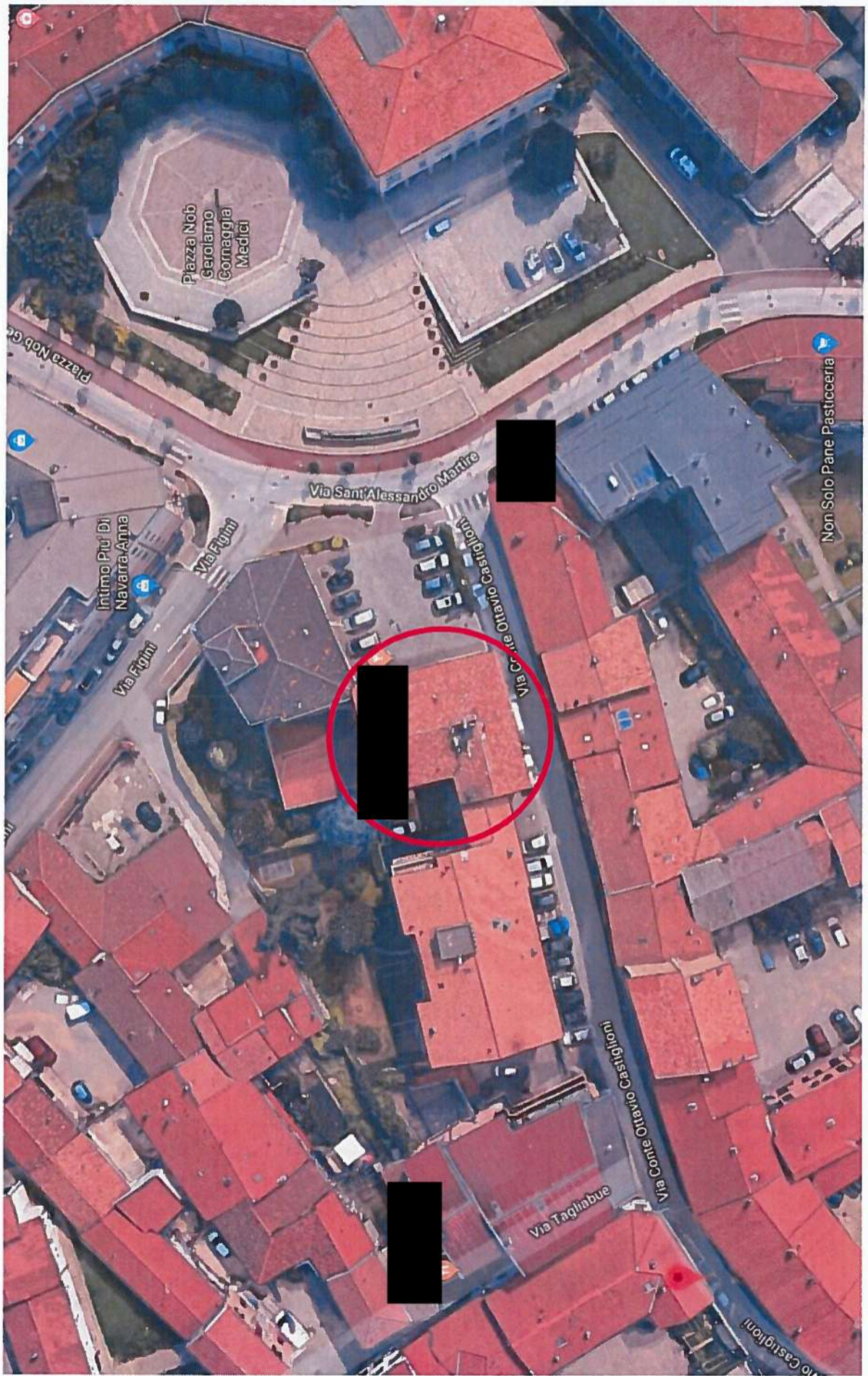
Documenti allegati al presente elaborato peritale:

- ✓ All. A - Mappa areofoto;
- ✓ All. B – Estratto mappa – visure e scheda catastale
- ✓ All. C – Visure ipotecarie;
- ✓ All. D – Atti di provenienza;
- ✓ All. E – Estratto normativa PGT;
- ✓ All. F – Documentazione fotografica;



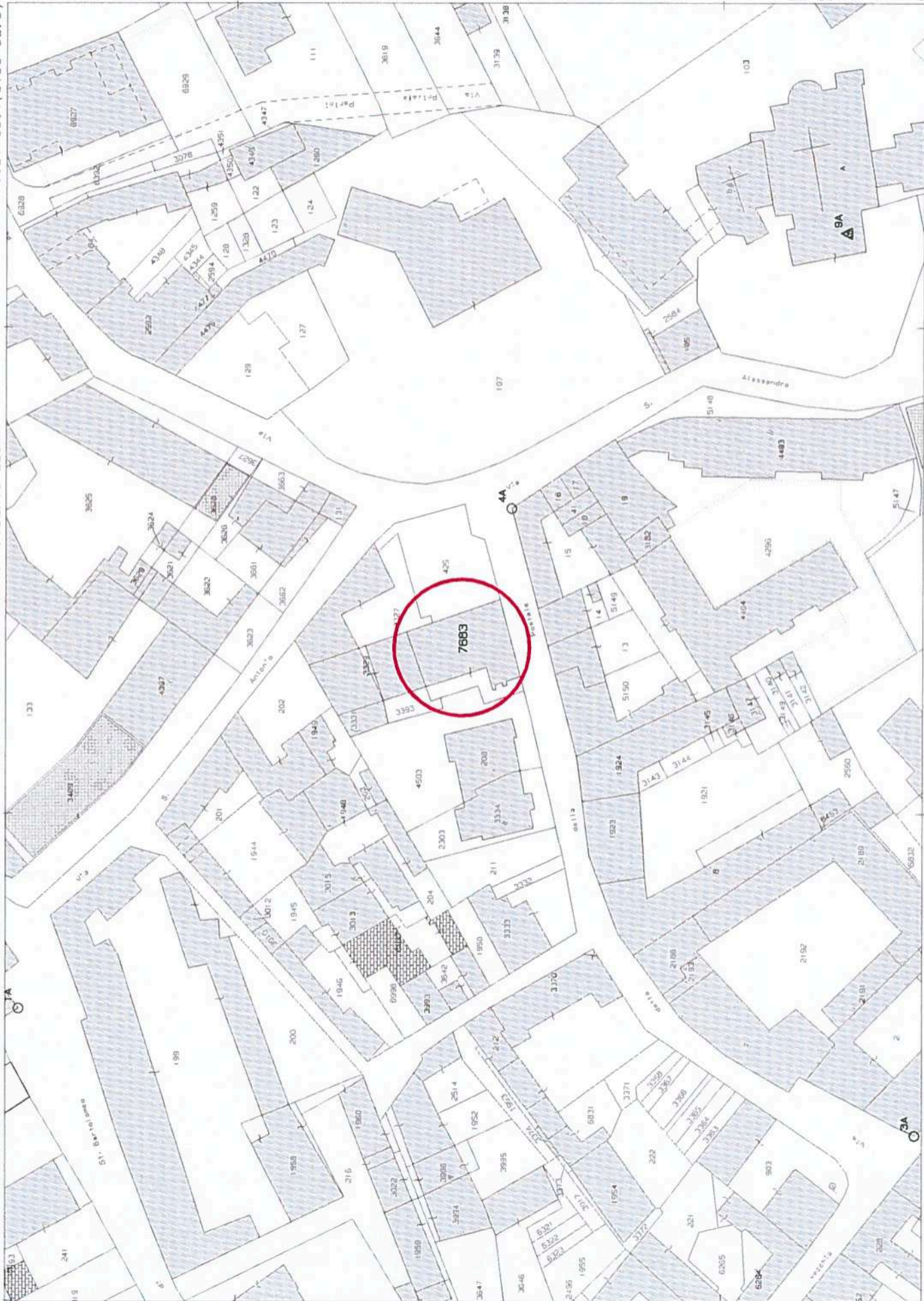
- All. A –Mappa areofoto;





N=5057900

E=1496400



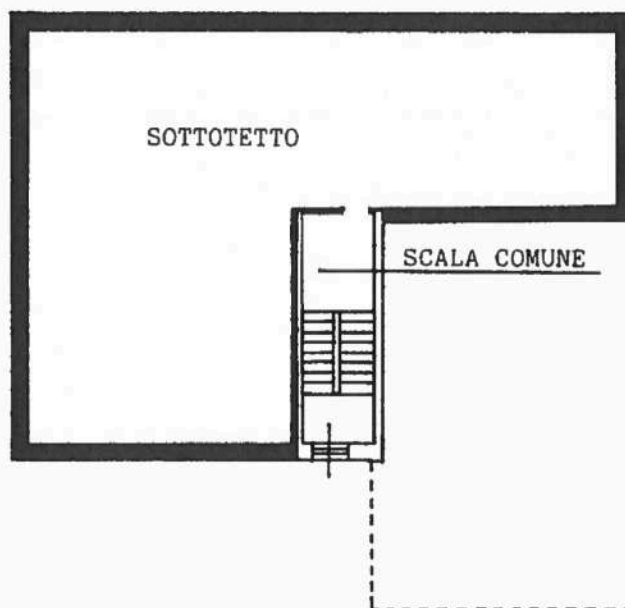
MODULARIO
Fog. rend. 887

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

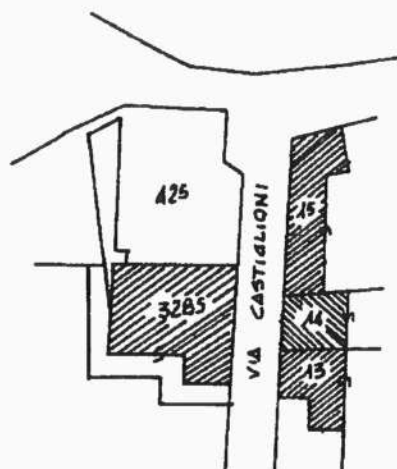
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
350Planimetria di u.i.u. in Comune di MOZZATE via CASTIGLIONI civ. 14

PIANO QUARTO H media 1.20 mt



ESTRATTO DI MAPPA

SCALA 1 : 4000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒Compilata dal GEOM. UBOLDI VALERIO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/02/1995 - Data: 14/09/2018 - n. T256278 - Richiedente: BRNMNG61E10A249C

Totale schede: I - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 3285 sub. 4data: 10-02-95

Firma

Cat. dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2018 - Comune di MOZZATE (F788) - < Foglio: 12 - Particella: 7683 - Subalterno: 14 >
VIA CONTE OTTAVIO CASTIGLIONI n. 2 piano: 4.

- All. F – Documentazione fotografica;



