
TRIBUNALE DI COMO
AREA CIVILE - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento



N. Gen. Rep. **000095/18**

Giudice Delegato Dr. Marco Mancini
Curatore Dr. Luca Pagliotta

ELABORATO PERITALE
Lotto n. 29 di 42

Tecnico incaricato: Arch. Mario Caldarelli
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1191
iscritto all'Albo del Tribunale di Como al N. 1087
C.F. CLDMRA64D15B639T- P.Iva 03072710134

con studio in Como (Como) Via Mentana 33
telefono: 031 268983
cellulare: 333 8774442

email: mario.caldarelli@archiworldpec.it

Beni in Merone (Como) Via Manzoni n. 5
Lotto 029

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente in lunghezza la sosta di due autovetture. L'immobile si trova al piano primo sottostrada del Condominio [REDACTED] [REDACTED] è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 35 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 56, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 33 mq, posto al piano S1, rendita 148,74 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliari sub 57, sub 27, sub 26, sub 55, corsello comune box sub 72.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), campo da calcio (buono), centro sportivo (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), spazi verdi (buono).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono: Erba, Monguzzo, Rogeno, Lambrugo, Costa Masnaga, Eupilio, Lurago d'Erba; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: lago di Pusiano, parco regionale della valle del Lambro, oasi di Baggero; le attrazioni storiche presenti sono: chiesa parrocchiale dei Santi Giacomo e Filippo (XIX sec.), chiesa di San Francesco (XVI-XVII sec.).

Collegamenti pubblici (km): ferrovia Trenord R18 linea Como-Lecco (0,417 Km), autobus autolinea Asf C91 Erba-Cremnago (1,33 Km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ispezione ipotecaria e catastale ultraventennale, effettuata presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, dallo studio [REDACTED] alla data di aggiornamento del **27/05/2019** risultano le formalità così come di seguito specificate ai punti 4.1 e 4.2 (per ulteriori dettagli si veda all. n. 7).

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:*

Costituzione di servitù di elettrodotto e cabina elettrica a favore di Enel/Roma e a carico di [REDACTED] a firma di notaio [REDACTED] di Como in data 26/09/1997 ai nn. 90355/19696, trascritta a Como in data 15/10/1997 ai nn. 17861/12704.

Nota: la servitù risulta relativa al mapp. 55.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED] a firma di notaio [REDACTED] di Como in data 14/09/2012 ai nn. 6169/3742, iscritta a Como in data 17/09/2012 ai nn. 22277/3329

importo ipoteca: € 595.000,00

importo capitale: € 350.000,00.

4.2.2. Pignoramenti: Nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di fallimento derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO SOCIETA' [REDACTED] contro società [REDACTED] emessa in data 17/09/2018 rep. 95 del Tribunale di Como, trascritta a Como in data 4/02/2019 ai nn. 2889/1923.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità.

A seguito di ispezione effettuata presso l'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Como in data 20/02/2020, risulta che il **Certificato di Prevenzione Incendi** relativo all'attività di autorimessa del piano interrato del Condominio è **scaduto l'1/07/2006 e non più rinnovato**.

La difformità rilevata potrà essere regolarizzata presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) antincendio con asseverazione di tecnico abilitato. I costi della regolarizzazione non sono al momento quantificabili, poiché alla data del 15/01/2020 non sono stati ancora definiti ed approvati dall'Assemblea condominiale.

Si segnala inoltre quanto segue.

Nelle note della tav. 02A della P.E. n. 186/99 si legge anche che "... la parte superiore del serramento del box (dimensioni >1/100 sup. box) sarà dotata esclusivamente di rete". A seguito di sopralluogo si è rilevato che la parte superiore del serramento è effettivamente aperta ma non ha la rete prevista e la sua superficie è minore di 1/100 di quella del box. Sarà onere dell'acquirente procedere a più specifiche verifiche di dettaglio e ad eventuali adeguamenti, i cui costi non sono al momento quantificabili, poiché dipendono anche da quello che effettivamente si dovrà fare per adeguare la superficie di aerazione del box alla normativa vigente al momento della presentazione della SCIA antincendio.

Il muro a confine con il sub 57 risulta avere uno spessore maggiore rispetto a quanto indicato nella planimetria del titolo edilizio abilitativo (30 cm invece di 15 cm). Dai calcoli di verifica risulta che l'incremento della superficie lorda e del volume dell'immobile si mantengono, comunque, entro la tolleranza del 2% rispetto alle dimensioni dichiarate nel titolo edilizio abilitativo.

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità.

Il muro a confine con il sub 57, come già detto, risulta avere uno spessore maggiore rispetto a quanto indicato nell'attuale planimetria in atti (30 cm invece di 15 cm). Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di DOCFA per variazione.

Onerario professionista per elaborazione e presentazione DOCFA (importo indicativo):.....	500,00 €
Tributi catastali:.....	50,00 €
Oneri totali:.....	550,00 €

Avvertenza: le conformità urbanistico-edilizia e catastale sono state verificate limitatamente all'immobile oggetto della presente stima.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	160,00 €
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute alla data del 15/01/2020 :	0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 15/01/2020 :	1.440,38 €

Ulteriori avvertenze:

relativamente agli importi sopra indicati si precisa che, secondo quanto riferito dall'attuale amministratore di condominio, sig. [REDACTED] della [REDACTED] mentre le spese medie annue si riferiscono alla sola unità immobiliare oggetto della presente stima, le spese scadute, invece, sono il totale delle spese dovute dalla società [REDACTED] per tutti gli immobili di sua proprietà presenti nel condominio.

L'importo indicato alla voce "spese scadute", dunque, comprende sia le spese dell'immobile oggetto della presente stima sia le spese relative agli immobili identificati con i sub 702, 25, 47, 50, 55, 58 di cui alle perizie dei lotti rispettivamente n. 24, 25, 26, 27, 28, 30, ricadenti nel fallimento della [REDACTED]

Sarà onere degli acquirenti dei singoli lotti richiedere la ripartizione degli importi dovuti.

L'amministratore di condominio segnala, inoltre, che la rampa di accesso al piano seminterrato, distinta con il mapp. 791 (bene comune non censibile), è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore del fabbricato edificato sul terreno confinante al mapp. 792, al quale compete l'obbligo di concorrere alle spese di manutenzione in ragione del 10%, come risulta da atto in data 1/03/1999 nn. 73126/12124 di rep. notaio [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 28/03/2007 ad oggi in forza di atto di conferimento a firma di notaio [REDACTED] di Como in data 28/03/2007 ai nn. 4504/2540, trascritto a Como in data 19/04/2007 ai nn. 13699/8222.

Note: atto tramite il quale [REDACTED] conferisce nella società [REDACTED] anche immobili siti in Merone Sez. Moiana e precisamente box al piano seminterrato così censito al Catasto Fabbricati: f.2, mapp. 55, sub 56, PS1, C/6, cl. 2, mq 32.

Il valore del conferimento risulta libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietario dal 27/07/1994 al 28/03/2007 in forza di atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED] di Lecco in data 27/07/1994 rep. 63296, trascritto a Como in data 8/08/1994 ai nn. 14072/10281.

Note: atto tramite il quale [REDACTED] per entrambi bene personale, vendono a [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, immobili siti in Merone Sez. Moiana e precisamente terreni distinti al Catasto Terreni al f. 2 con:

mapp. 55 di are 33.70 e mapp. 263 di are 51.40.

La vendita risulta essere stata effettuata per €. 425.000.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2/94 e successive varianti per lavori di *costruzione complesso residenziale* intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 15/02/1994- n. prot. 1003, rilasciata in data 23/04/1994.

In data 19/11/1994 viene rilasciata **presa d'atto di perfezionamento su concessione edilizia n. 2/94 ed integrazione prescrizioni** (n. prot. 7098).

Note:

in data 5/09/1994 (prot. n. 5546 dell' 8/09/1994) viene richiesta la voltura della pratica di concessione da [REDACTED] alla [REDACTED]

I lavori risultano iniziati in data 1/12/1994 come da “Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione” (prot. n. 7480 del 6/12/1994).

Si segnala **impegnativa** per “**Assunzione di vincoli per la densità edilizia previsti dall'art. 4 delle norme di attuazione del Piano regolatore generale**” presa dai Concessionari [REDACTED] [REDACTED] per sé, successori ed aventi causa nei confronti del Comune di Merone in data 7/07/1994; tale impegnativa risulta registrata all'Ufficio del Registro di Erba in data 8/07/1994 con n. 1154 serie 3 (vedi all. n. 4).

P.E. n. 6/95 per lavori di *formazione di recinzione* intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 19/01/1995- n. prot. 412, rilasciata in data 20/03/1995.

P.E. n. 143/97 per lavori di *rinnovo C.E. n. 2/94 per completamento opere mancanti* intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 9/10/1997- n. prot. 7712, rilasciata in data 20/11/1997.

P.E. n. 175/97 per lavori di *rinnovo C.E. n. 6/95 del 20/03/95* intestata a [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 15/12/1997- n. prot. 9649, rilasciata in data 2/2/1998.

Nota: i lavori sono stati iniziati in data 9/02/1998 come da “Denuncia di inizio lavori per nuova costruzione” (prot. n. 923 del 12/02/1998).

P.E. n. 40/99 per lavori di *variante alla C.E. n. 2/94 del 23/04/94 rinnovata il 20/11/97 n. 143/97* intestata a [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 23/03/1999- n. prot. 2565, rilasciata in data 24/11/1999.

P.E. n. 186/99 per lavori di *variante alla C.E. n. 40/99 del 24/11/99* intestata a [REDACTED] [REDACTED] Concessione Edilizia presentata in data 18/11/1999- n. prot. 9654, rilasciata in data 8/03/2000.

Note: i lavori sono stati ultimati il 24/05/2000 come da “Denuncia di ultimazione lavori” (prot. n. 5195 del 26/05/2000).

Si rileva che a far data dal **17/10/2000 viene attestata per silenzio assenso l'Abitabilità**, vista la domanda presentata il 17/07/2000.

Si segnala che il **Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 759/00 fasc. n. 36886** del 27/04/2000, relativo all'attività di autorimessa del piano interrato del Condominio [REDACTED] è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni). L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 35 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Descrizione box doppio di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box doppio sito in Merone (Como), frazione Moiana, via Manzoni n. 5.

Il box è composto da unico locale a pianta rettangolare che consente in lunghezza la sosta di due autovetture. L'immobile si trova al piano primo sottostrada del Condominio [REDACTED] è accessibile esternamente dalla pubblica via Manzoni tramite una rampa carrabile comune, mentre internamente tramite gli enti comuni condominiali (scale, ascensori e disimpegni).

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 35 mq, ha una altezza interna di circa 2,40 m.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a [REDACTED] sezione MOI, foglio 2, mappale 55, subalterno 56, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie catastale 33 mq, posto al piano S1, rendita 148,74 €.

Coerenze in linea di contorno procedendo da nord verso est: unità immobiliari sub 57, sub 27, sub 26, sub 55, corsello comune box sub 72.

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costruito nel 2000 (data ultimazione lavori 24/05/2000). Il complesso è costituito da quattro edifici distinti, identificati come A, B, C e D, formati da due piani fuoriterza più sottotetto ed uno interrato in comune, adibito ad autorimessa e depositi (cantine), ed è circondato da un'area a verde prospiciente il lago di Pusiano. L'immobile è situato al piano primo sottostrada in prossimità della scala condominiale dell'edificio D.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PGT vigente, l'immobile è identificato nella zona:

B1.1- tessuto consolidato monofunzionale residenziale a media bassa densità da mantenere.

Norme tecniche ed indici: art. n. 39 delle "Norme del Piano delle Regole" (vedi allegato n. 5).

Avvertenza:

si rileva che l'area su cui è edificato l'immobile ricade in ambito "Parco regionale della valle del Lambro", è interessata parzialmente, lungo il lato nord, da "fascia di rispetto linea elettrica media tensione 15 Kv entro 10,6 m", è soggetta a vincolo paesistico-ambientale per "bellezze d'insieme" e "territori contermini ai laghi" (D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004), il tutto come meglio indicato nella tavola n. 1.1.2 intitolata "Carta dei vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente" del Documento di Piano dell'attuale PGT a cui si rimanda.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: tipo predalles, condizioni: sufficienti.

Nota: si segnalano infiltrazioni d'acqua sul soffitto.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello (accesso rampa box):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: metallo, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso box:</i>	tipologia: anta singola basculante, materiale: lamiera zincata, condizioni: buone.
<i>Pareti:</i>	materiale: cls. a vista, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: autobloccanti, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: autobloccanti, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: in canalina a vista, condizioni: buone, conformità: sono presenti le dichiarazioni di conformità, rilasciate in data 22/12/1999, relative all'impianto elettrico d'illuminazione e forza motrice e agli impianti elettrici delle singole unità abitative.
-------------------	--

Antincendio: tipologia: estintori ed idranti, accessibilità VV.FF.: sufficiente.

Nota: alla data della ispezione effettuata il **20/02/2020** presso l'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Como, risulta che il **Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) prot. n. 759/00 fasc. n. 36886** del 27/04/2000 è **scaduto l'1/07/2006 e non più rinnovato.**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata eseguita considerando l'età, la qualità, lo stato di manutenzione, la tipologia dell'immobile e la condizione degli impianti esistenti. Nella ricerca del valore medio di riferimento, sono stati utilizzati i valori medi rilevabili dai listini del settore immobiliare e da informazioni reperite da Agenzie immobiliari del territorio, ponderati con gli opportuni coefficienti di differenziazione. Nella definizione finale del più probabile valore di mercato del cespite si è proceduto attraverso una stima sintetica a corpo.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Como, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como, Ufficio Tecnico di Merone, Ufficio del Registro di Erba, Agenzie immobiliari locali, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), Borsino immobiliare di Como e provincia edito dalla F.I.M.A.A. (ed. 2019), Ufficio prevenzione incendi-Comando Vigili del Fuoco Como.

8.3. Valutazione corpi**A. box doppio**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

- Valore corpo:	26.250,00 €	Peso ponderale: 1
- Valore accessori:	0,00 €	
- Valore complessivo intero:	26.250,00 €	
- Valore complessivo diritto e quota:	26.250,00 €	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box doppio	35 mq	26.250,00 €	26.250,00 €

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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	3.937,50 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	550,00 €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5. 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:

22.312,50 €

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:

21.762,50 €

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 - documentazione fotografica;
- All. 2 - estratto mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- All. 3 - visure catastali;
- All. 4 - estratti pratiche edilizie, dichiarazione di conformità impianti e certificato agibilità;
- All. 5 - estratto P.G.T.;
- All. 6 - atto di provenienza;
- All. 7 - relazione ipocatastale ultraventennale a cura dello studio [REDACTED]

Relazione lotto 029 creata in data 02/07/2020
Codice documento: F038-18-000095-029

il perito
Arch. Mario Caldarelli

Giudice Dr. Marco Mancini
Curatore/Custode: Dr. Luca Pagliotta
Perito: Arch. Mario Caldarelli