



Tribunale di Como
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo
N. 23 / 2015

***** DATO OSCURATO *****

Giudice Dott. Marco MANCINI

Commissario Giudiziale Dott. Massimo Premoli

Liquidatore Giudiziale Dott. Fabio Gambusera

Perito arch. Rossella Bianchi

ELABORATO PERITALE
LOTTO C

Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA BIANCHI
iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1113
iscritto all'Albo Unico CTU del Tribunale di Como al N. 459
C.F. BNCRSL65R49B081R
con studio in Como (Como) Via F. Petrarca n. 25/a
- P.Iva 02176140131 - telefono: 031302030
e-mail: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it
pec: rossella.bianchi@archiworldpec.it

TERRENI BOSCATI SITI NEL COMUNE DI INVERIGO E DI ALZATE BRIANZA

La sottoscritta architetto Rossella Bianchi (C.F. BNCRSL65R49B081R) professionista con studio in Como Via F. Petrarca n. 25/a, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Como al n. 1113, redige il presente Elaborato Peritale a seguito della nomina di Perito conferitale dal Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe Dott. Fabio Gambusera.

La nomina riguarda la verifica dell'identificazione di beni immobili inseriti nell' " Atto Costitutivo di Vincolo di Destinazione per l'attuazione del concordato preventivo " a firma del notaio Gianfranco Manfredi del 28.09.2017 rep. 32025 racc. 22044, dei loro vincoli e della regolarità/conformità urbanistica, nonché nella stima del valore di cessione e/o pareri circa la congruità di eventuali interessamenti all'acquisto.

La presente relazione tratta i beni immobili indicati al punto **c)** dell'atto di vincolo prima citato siti nel Comune di Inverigo e nel Comune di Alzate Brianza:

A. Due terreni per la quota di proprietà piena di * DATO OSCURATO *******1. DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I terreni oggetto di stima che costituiscono il **LOTTO C** sono localizzati nelle immediate vicinanze uno dall'altro: uno insiste sul territorio del Comune di Inverigo nella frazione di Cremnago in una zona a destinazione mista caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di bassa densità e da spazi verdi boscati e coltivati, l'altro insiste sul territorio del Comune di Alzate Brianza in una zona a destinazione agricola caratterizzata dalla presenza prevalente di bosco e di spazi coltivati.

2. DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di due **terreni boscati** privi di attività recenti di manutenzione e sfruttamento, non di pregio in quanto caratterizzati da una flora autoctona e privi di piante di particolare valore.

Il terreno che insiste sul territorio del Comune di Inverigo ha la forma di trapezio allungato ed il terreno che insiste sul territorio del Comune di Alzate Brianza ha la forma di trapezio e sviluppa minore superficie.

L'andamento orografico è irregolare, entrambi i terreni presentano una pendenza che digrada da est verso ovest.

In loco non è possibile individuare i confini dei terreni.

L'accesso avviene da sentieri e strade campestri passando da Via Monte Sabotino che è localizzata sul territorio del Comune di Inverigo in zona Comuneto e Cascina Ronzona.

I sentieri campestri si sviluppano in direzione nord-sud indicativamente lungo il lato est del terreno identificato con la part. 707 del Comune di Inverigo e lungo il lato ovest del terreno identificato con la part. 565 del Comune di Alzate Brianza.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni sono identificati all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, come segue:

A. Catasto Terreni Comune di INVERIGO Sezione CREMNAGO – Foglio 9 (ALLEGATO C-2)

Particella n. 707, Qualità Bosco Misto, Classe U, Are 18.30, Reddito Dominicale Euro 2,84, Reddito Agrario Euro 0,47

Intestato:

*** DATO OSCURATO *** nato a Erba il 22.04.1963 - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Il terreno è rappresentato sulla mappa catastale Foglio 902 del Comune di Inverigo/B con la particella n. 707 (ALLEGATO C-1).

Coerenze di mappa in senso orario da nord-est: part. 702, 1084, 700, 703 territorio del Comune di Alzate Brianza.

B. Catasto Terreni Comune di ALZATE BRIANZA Sezione FABBRICA DURINI – Foglio 9 (ALLEGATO C-4)

Particella n. 565, Qualità Bosco Misto, Classe 3, Are 09.70, Reddito Dominicale Euro 1,25, Reddito Agrario Euro 0,25

Intestato:

*** DATO OSCURATO *** nato a Erba il 22.04.1963 - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Il terreno è rappresentato sulla mappa catastale Foglio 907 del Comune di Alzate Brianza/B con la particella n. 565 (ALLEGATO C-3).

Coerenze di mappa in senso orario da nord-est: part. 562, territorio del Comune di Inverigo, part. 564, 665, 974.

4. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopraluogo del 19.06.2025, come già indicato nel precedente paragrafo 2, sui terreni oggetto di stima è presente una flora autoctona senza l'evidenza di recenti interventi di manutenzione.

Il proprietario riferisce che non sono stati sottoscritti contratti di affitto o di comodato d'uso con terzi.

5. STORICO PROVENIENZE E PROPRIETA' ATTUALE

Con la verifica ipotecaria effettuata dalla società Angelo Piazzoli s.n.c. (ALLEGATO C-6) presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Como Ufficio Provinciale Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare a tutto il **12.05.2025** (data di aggiornamento dei repertori) il compendio immobiliare prima indicato risulta di proprietà del seguente soggetto:

*** DATO OSCURATO *** nato a Erba il 22.04.1963 – **proprietario della quota di 1/1** -

PROVENIENZA:

- **Atto di donazione** accettata in data 02.11.2015 n. 29296/20088 di rep. a rogito dott. Gianfranco Manfredi notaio in Cantù, **trascritto a Como in data 16.11.2015 ai nn. 26050/16640**, col quale *** DATO OSCURATO *** nato il 29.06.1934 ha donato a *** DATO OSCURATO *** , nato a Erba il 22.04.1963, i terreni oggetto di stima (ALLEGATO C-11)
Valore dei terreni indicato in atto euro 5.300,00

STORIA VENTENNALE:

- Al ventennio i terreni oggetto di stima appartenevano a *** DATO OSCURATO *** nato il 29.06.1934, proprietario in forza dell'**atto di donazione** accettata in data 18.03.1980 n. 32056/5167 di rep. a rogito dott. Salvatore Dello Jacono notaio in Mariano Comense, registrato a Cantù il 03.04.1980 al n. 1082 e **trascritto a Como in data 10.04.1980 ai nn. 5298/4370**.

6. GRAVAMI

- **TRASCRIZIONE nn. 25405/16741 del 04.10.2017 Costituzione di vincolo di destinazione** per l'attuazione del concordato preventivo della Società *** DATO OSCURATO *** con sede in Inverigo a favore della Massa dei creditori del concordato preventivo della DEAR dei F.Ili Pozzi Primo e Sandro S.n.c.
Il vincolo riguarda anche la quota piena del diritto di proprietà dei beni oggetto di stima e spettante a *** DATO OSCURATO *** nato a Erba il 22.04.1963.

7. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

7.1. *Verifica conformità urbanistico-edilizia:* non sono state riscontrate difformità

7.2. *Verifica conformità catastale:* non sono state riscontrate difformità

8. PRATICHE EDILIZIE

Non verificate presso l'archivio comunale in quanto trattasi di terreni senza la presenza di manufatti edilizi.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni oggetto di stima ricadono nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) dei rispettivi comuni nei seguenti ambiti:

Comune di Inverigo

Particella n. 707: ricade interamente all'interno del "Sistema Agricolo e Ambientale – Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico" di cui all'art. 54 del "PR3 – Regole di Attuazione" del Piano delle Regole;

Vincoli:

- ricade interamente all'interno del Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S), istituito con delibera del Presidente della Provincia di Como n. 71 del 01.08.2019 e di cui all'art. 57 del "PR3 – Regole di attuazione" del Piano delle Regole;
- è interamente sottoposto a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923, n. 3267;
- per effetto dello Studio Geologico-Geomorfologico – Idrologico e Sismico:
 - con riferimento alla "Carta della fattibilità geologica e delle azioni di piano" il mappale ricade interamente in classe "3 – fattibilità con modeste limitazioni sottoclasse 3A";
 - con riferimento alla "Carta della pericolosità sismica locale" il mappale ricade interamente in zona "Z1c – Instabilità";
 - con riferimento alla "Carta idrogeologica" il mappale ricade interamente in permeabilità medio – bassa $10 \text{ cm./sec}^{-6} < K < 10 \text{ cm./sec}^{-4}$.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 69/RA/25 del 16.05.2025 Prot. n. 0008132**, Allegato C-9 quale parte integrante e sostanziale della presente relazione, riporta quanto sopra indicato e l'Allegato C-7 riporta l'estratto della tavola PR1a del P.G.T.

Comune di Alzate Brianza:

Particella n. 565: Sistema Agricolo Ambientale – AMBITO DI VALORE AMBIENTALE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Vincoli:

- Vincolo idrogeologico ex art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 Piano di Indirizzo forestale (PIF). Il mappale ricade all'interno del perimetro del P.L.I.S. denominato "Zoc del Peric"

Di seguito si riporta l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 62 Ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico

1. Con "Ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico" si intendono le aree e gli elementi naturali destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

2. All'interno di tutti gli ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili. L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali storiche.

Per gli edifici esistenti sono ammesse quali modalità di intervento MO, MS e RC.

3. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

4. Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni del PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui il PGT individui una utilizzazione pubblica o una fruizione sociale di una parte delle aree.

5. All'interno di questo ambito sono ricomprese anche le aree boscate ovvero gli ambiti di valorizzazione definiti della L.R. n. 27/04 e successive modifiche. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

6. Usi non consentiti

Agricolo – A, nelle articolazioni A1, A2, A3 per le voci “impianti e attrezzature per la produzione agricola” e “rimesse”, A4, A5; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

7. Sono vietati:

- qualsiasi intervento sulle alberature non autorizzato o che possa arrecare danno agli alberi;
- la riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
- l'introduzione di essenze non autoctone;
- opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- il tracciamento di linee elettriche che comportano ampi varchi nelle aree boscate;
- le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.

8. Per le recinzioni consentite valgono le norme delle zone agricole.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 006434 del 30.04.2025**, Allegato C-10 quale parte integrante e sostanziale della presente relazione, riporta quanto sopra indicato e l'Allegato C-8 riporta l'estratto della Tavola Piano delle Regole PR1Cv2.

10. CONSISTENZA TERRENI

Per la stima dei terreni si considera la consistenza catastale pertanto:

Terreno nel Comune di Inverigo

Superficie catastale Part. 707 mq 1.830,00

Terreno nel Comune di Alzate Brianza

Superficie catastale Part. 565 mq 970,00

TOTALE Superficie catastale mq **2.800,00**

Valore dei terreni al netto delle decurtazioni del 15% nello stato di fatto in cui si trova:

€ 17.000,00

La scrivente architetto Rossella Bianchi ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata, manifestando la disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Como, 24.luglio.2025

Il Perito

Arch. Rossella Bianchi

ALLEGATI:

- C-1** Estratto Mappa Comune di Inverigo/B Fg. 902 part. n. 707
- C-2** Visura storica C.T. Comune Inverigo Sez. Cremnago Fg. 9 part. n. 707
- C-3** Estratto Mappa Comune di Alzate Brianza/B Fg. 907 part. n. 565
- C-4** Visura storica C.T. Comune Alzate Brianza Sez. Fabbrica Durini Fg. 9 part. n. 565
- C-5** Documentazione fotografica
- C-6** Relazione ipotecaria Piazzoli LOTTO C
- C-7** Estratto P.G.T. Comune di Inverigo
- C-8** Estratto P.G.T. Comune di Alzate Brianza
- C-9** Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Inverigo n. 69/RA/25 del 13.05.2025 Prot. n. 0008132
- C-10** Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Alzate Brianza Prot. n. 0006434 del 30.04.2025
- C-11** Atto del 02.11.2015 rep. 29296/20088 notaio Gianfranco Manfredi