

STUDIO DI ARCHITETTURA
S A M P I E T R O

22100 COMO VIA GIOVIO N° 33 ☎ 031.26.73.09
studio@architettisampietro.it www.architettisampietro.it

DOTTOR ARCHITETTO
STEFANO SAMPIETRO

DOTTOR ARCHITETTO
GIORGIO SAMPIETRO

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

PU CONCORDATO PREVENTIVO

3-1/2024

DEBITORE:

GIUDICE:

Dottor Marco Mancini

allegato alla

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 22**

Deposito sottotetto e autorimessa ubicati in
comune di Figino Serenza (CO) in piazza Umberto I, 7 e in via Como

SITUAZIONE CATASTALE

SITUAZIONE URBANISTICA

FOTOGRAFIE

**FIGINO SERENZA- CO
PIAZZA UMBERTO I, 7**

ESTRATTO MAPPA

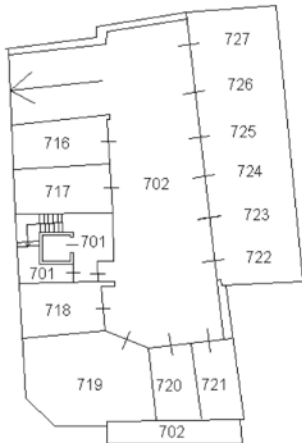
**FIGINO SERENZA- CO
PIAZZA UMBERTO I, 7
FOGLIO 7, PARTICELLA 13**

PLANIMETRIA CATASTALE

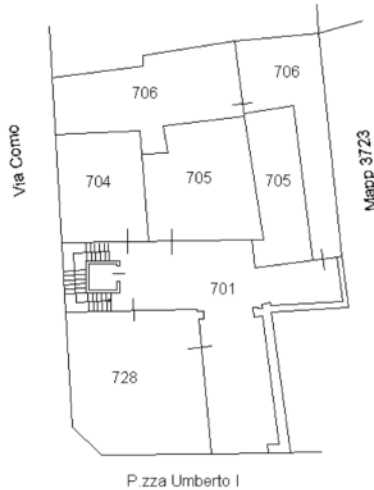
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Como

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Como	N. 02449

Comune di Figino Serenza	Protocollo n. CO0048561 del 08/03/2021
Sezione: Foglio: 7 Particella: 13	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Piano primo sottostrada



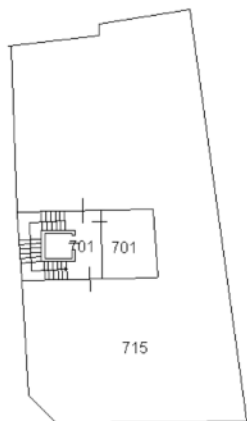
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



Piano terzo (sottotetto)



Ultima planimetria in atti

**FIGINO SERENZA- CO
PIAZZA UMBERTO I, 7
FOGLIO 7, PARTICELLA 13, SUB. 715**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como**

Dichiarazione protocollo n. CO0223675 del 28/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Figino Serenza

Piazza Umberto I

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 13

Subalterno: 715

Compilata da:

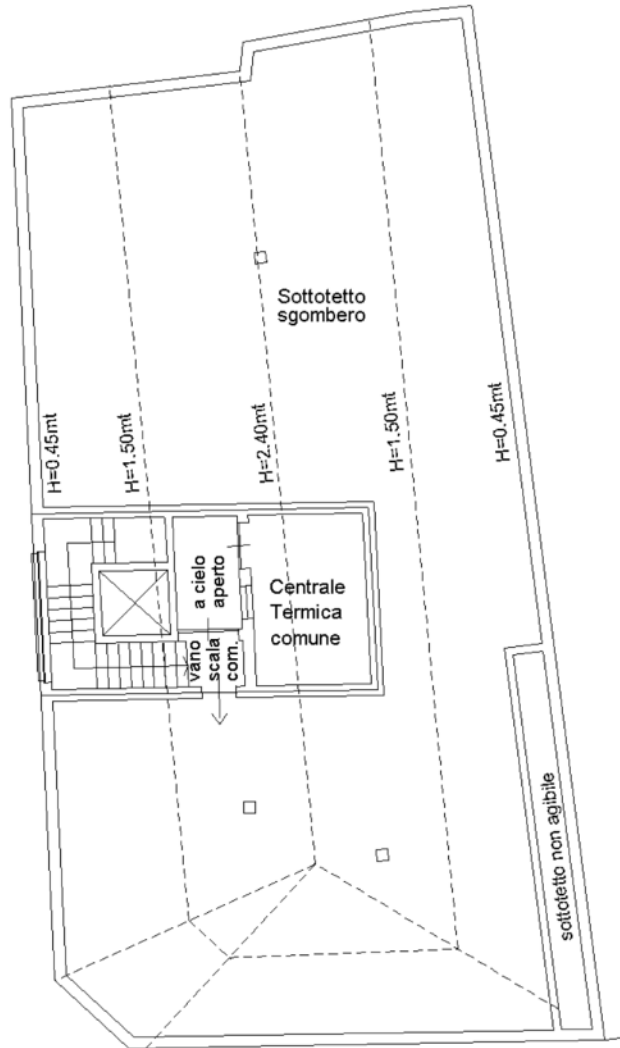
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Como

N. 02201

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERZO -sottotetto-



ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

**FIGINO SERENZA- CO
PIAZZA UMBERTO I, 7
FOGLIO 7, PARTICELLA 13, SUB. 721**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Como**

Dichiarazione protocollo n. CO0223675 del 28/12/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Figino Serenza

Via Per Como

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 13

Subalterno: 721

Compilata da:

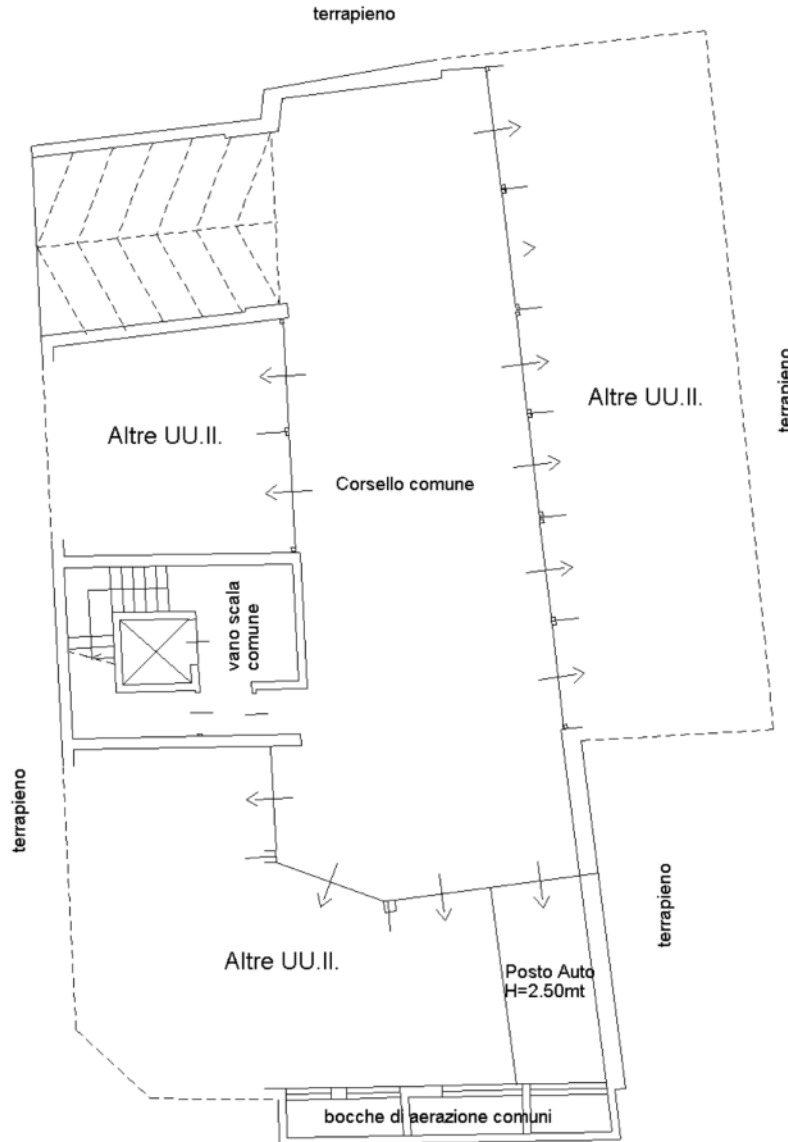
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Como

N. 02201

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

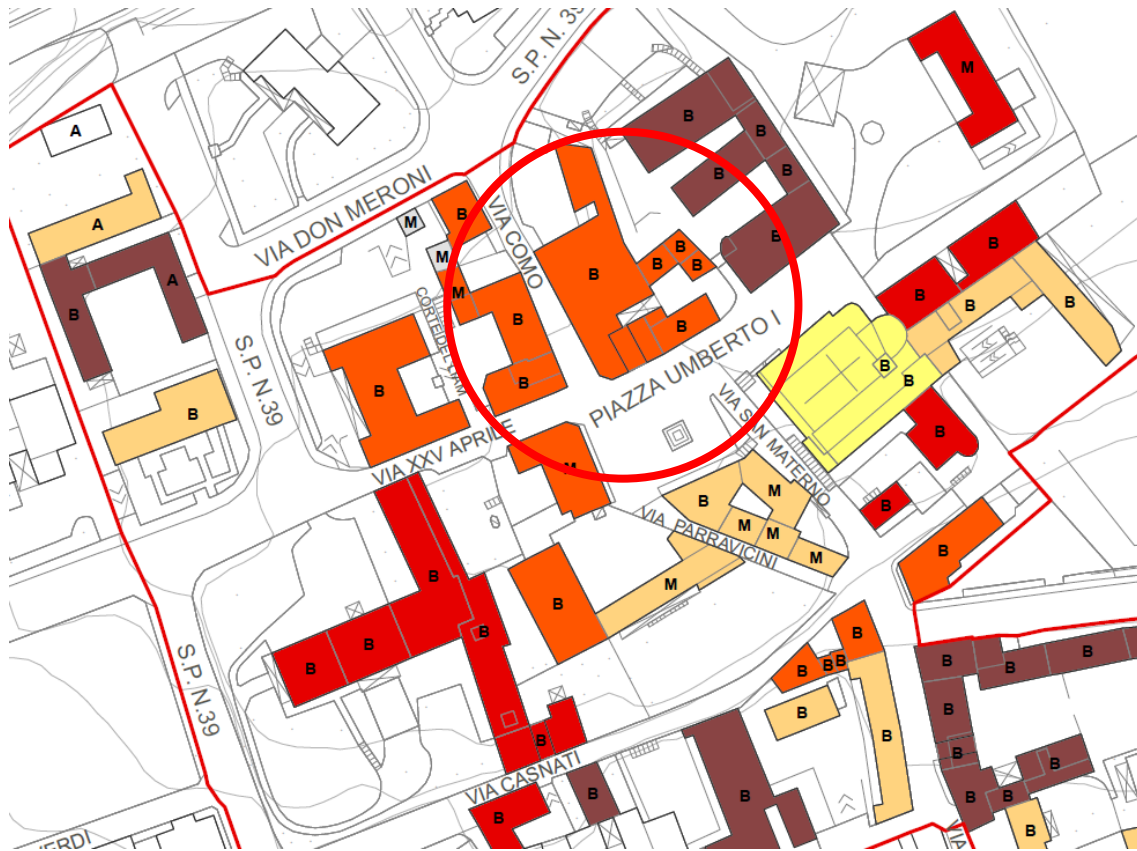


ORIENTAMENTO

Ultima planimetria in atti

SITUAZIONE URBANISTICA

Piano delle Regole – Tavola AT 02 NS Nucleo storico



LEGENDA

Edificio a corte	Edificio in linea	A	Alto grado di obsolescenza	Perimetro centro storico e nuclei sparsi al 1888
Edificio rurale	Edificio religioso	M	Medio grado di obsolescenza	Confine comunale
Villa	Edifici minori	B	Basso grado di obsolescenza	
Palazzina				

Norme tecniche – PIANO DELLE REGOLE

Art. 15 - Nuclei Storici (NS), edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

1. Obiettivo prevalente è quello della “Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari”, da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d’interazione con il contesto.

Gli interventi sono orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbano dei nuclei storici nel loro impianto urbanistico e edilizio.

Le prescrizioni si estendono ai corpi di fabbrica immediatamente fronteggianti i tracciati stradali e gli spazi pubblici facenti parte dell’ambito di riferimento.

2. Per le finalità di cui al c. 1 gli interventi edilizi devono essere progettati e attuati in conformità alle specifiche di cui alla DGR. IX/2727/2011, Allegato B, integrate dalle prescrizioni seguenti:

▣ Prescrizioni per gli edifici

- Conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico monumentale e della memoria storica condivisa, con riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, sia nelle tecniche costruttive.
- Mantenimento delle altezze esistenti eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui.
- Rispetto delle linee d’edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti.
- Conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d’edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
- Ricollocazione di volumi accessori esistenti all’interni delle corti lungo i perimetri esterni e l’uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali in conformità alle finalità dell’Art. 16.
- Nel caso d’interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto.
- Non è ammessa la realizzazione di: edifici su pilotis; edifici con arretramenti di facciata prospicienti spazi pubblici.
- Le aperture, le vetrine ed i rapporti vuoto/pieno dei prospetti debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali.
- La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell’ambito.
- Le altezze non possono superare quelle dell’intorno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l’interruzione di coni visuali significativi.
- Le coperture debbono essere a falda, con geometrie tradizionali.
- Conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero all’uso collettivo delle corti, con divieto di divisione di parchi, giardini e di corti interne con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
- Ripristino di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico, l’autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari o loro aventi causa di un atto d’obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà, al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di ripristino, costituenti opere di urbanizzazione primaria.
- Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.

▣ Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione

- Gli interventi sugli spazi di relazione, pubblici e privati, devono perseguire l’obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico - documentari d’ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito.
- Gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
- I parchi, i giardini e gli spazi aperti, di interesse ambientale sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo. In tali aree è fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature autoctone o

comunque tradizionali esistenti e della manutenzione e riqualificazione del verde in generale; è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo, chioschi, serre e simili di cui all'Art. 40, nel rispetto dei caratteri originari dell'area.

In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali dell'impianto originario.

- Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo.

3. Non sono ammessi:

- L'incremento del volume edificato (volume degli involucri edilizi entro e fuori terra) esistente alla data di adozione del PGT.

- L'edificazione di aree e spazi liberi destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Per "volume edificato" si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione del precedente Art. 8.6, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti l'entrata in vigore della L. 1150/42. Per gli edifici costruiti successivamente a tale data si applica la disposizione di cui al precedente Art. 8.6.

5. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato, antecedente al 1942.

(PARERE Provincia)

6. Il PR, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, definisce con apposito segno grafico il perimetro delle aree meritevoli di tutela, funzionali alla valorizzazione paesistico - ambientale dei luoghi, mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni e edifici incongrui.

Le aree di cui al presente comma non sono edificabili e sono riferite a:

- beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

- luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale."

FOTOGRAFIE

Foto aerea dell'edificio





Sottotetto sub 715



Sottotetto sub 715



Sottotetto sub 715



Sottotetto sub 715



Autorimessa sub 721

