



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 MARIANO COMENSE – TAVERNERIO

– VALMOREA – VERANO BRIANZA - CORREZZANA

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

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 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Como al n. 539, a seguito della nomina conferitale dal Giudice Delegato su istanza del Commissario Giudiziale Dott. Guido Bocchietti per la **stima e giudizio di congruità** dei beni immobili del Concordato Preventivo in epigrafe siti nei Comuni di Mariano Comense, Tavernerio, Valmorea della Provincia di Como, e nei Comuni di Verano Brianza e Correzzana, della Provincia di Monza Brianza eseguiti i sopralluoghi, la verifica catastale ed urbanistico-edilizia dei compendi immobiliari, omessa la verifica dei gravami e delle provenienze eseguita da altro ausiliario, definita la suddivisione in cinque lotti, espone quanto segue:

LOTTO 1

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MARIANO COMENSE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il **complesso immobiliare** oggetto di stima è a **destinazione mista - artigianale/ produttiva, commerciale e residenziale** - ed è situato nella zona sud-est del territorio del Comune di Mariano Comense. La zona è posta nelle vicinanze dell'uscita di Mariano Comense della Strada Statale n. 36 che collega la Valtellina con Lecco e con Milano ed è caratterizzata da una alta densità di insediamenti produttivi, artigianali e di logistica. Il complesso immobiliare è situato tra Viale Lombardia e Via Mara. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un comparto a destinazione mista costruito nel 1973 con successive varianti di modifiche, ampliamenti e trasformazioni. Il compendio immobiliare è situato su un'area pianeggiante di forma regolare composta da due particelle catastali ed è composto da una palazzina in parte a destinazione commerciale/espositiva al piano terra, a destinazione residenziale al piano primo e secondo con accessori ed autorimessa al piano interrato ed accessori al piano terzo (sottotetto). In aderenza a tale fabbricato e collegato dall'interno si trova un capannone a destinazione deposito/commerciale. Il lato sud-est del capannone è

posto in aderenza al confine di proprietà.

Il complesso edilizio era utilizzato dalla società proprietaria ed in seguito dell'affittuaria per lo svolgimento dell'attività di vendita di materiali per l'edilizia. Parte integrante e funzionale a tale attività è il terreno adiacente dotato di scaffalature metalliche dei materiali edili stoccabili all'esterno e comparti di stoccaggio temporaneo degli inerti sempre per l'edilizia. L'Agenzia delle Entrate ha attribuito l'identificativo e la rendita presunta ad una tettoia di dimensioni considerevoli presente su detta area. La copertura di detto manufatto è stata smontata ma la struttura verticale ed orizzontale è ancora presente in loco.

L'accesso alla palazzina commerciale/residenziale – part. 7153 - avviene da Viale Lombardia n. 74 mentre l'accesso al terreno dove si trovano stoccati i materiali edili – part. 865 - avviene da Via Mara al n. 23/25.

Il compendio immobiliare è dotato di aree esterne destinate a parcheggi per la palazzina, ed un'area a parcheggi lungo la Via Mara.

Gli edifici hanno due diverse tipologie costruttive e finiture:

- la palazzina ad uso commerciale/residenziale presenta una struttura portante in telaio di cemento armato, tamponamenti perimetrali in mattoni di laterizio con superficie esterna ed interna intonacata e tinteggiata, serramenti in legno con vetrocamera con tapparelle in pvc; i pavimenti interni sono prevalentemente in piastrelle di ceramica, il vano scala è rivestito in marmo. La copertura è a 4 falde isolata;
- i capannoni a destinazione produttiva/magazzini/terziario presentano una struttura prefabbricata composta da pilastri in c.a. – architravi portanti metalliche, lastre metalliche di copertura, pannelli prefabbricati in cls verticali perimetrali di chiusura, serramenti in metallo con vetro semplice, la pavimentazione interna è in battuto di cemento di tipo industriale;
- Le aree esterne sono organizzate per quanto riguarda il fabbricato su Viale Lombardia in parte a verde, in parte a parcheggio e con percorsi carrabili rivestiti in lastre di porfido irregolari ed asfalto, in parte con rampa carrabile in cls verso il garage. Per quanto concerne l'area deposito su Via Mara è interamente rivestita in autobloccanti in cls carrabili mentre la porzione esterna è parzialmente asfaltata ma per la maggior parte in terreno e ghiaia.

Il primo fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento ad ogni piano con piccole caldaie a gas metano con terminali in radiatori; il capannone è dotato di impianto riscaldamento con terminali diffusori ad aria, mentre la zona vendita/uffici dotati di

1.177,52, Viale Lombardia n. 74, piano 1-3-S1 – Allegato n. 1_6.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 22/04/1987 prot. n. 244/4 – Allegato 1_7.

C. AUTORIMESSA - Part. n. 7153 sub. 3, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 67 mq, Sup. catastale Totale mq. 72, Rendita Euro 356,41, Viale Lombardia n. 74, piano S1 – Allegato n. 8. L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 22/04/1987 prot. n. 244/3 – Allegato 1_9.

D. ESPOSIZIONE/MAGAZZINO - Part. n. 7153 sub. 701, Cat. D/8, Rendita Euro 12.054,00, Viale Lombardia n. 74, piano T – Allegato n. 1_10.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 27/04/2006 prot.n. CO0082188 – Allegato 1_11.

E. TETTOIA – Part. n. 14499 sub. 1, Cat. C/7. Classe U, Cons. 280 mq, Rendita Euro 318,14, Viale Lombardia n. 74, piano T – Allegato 1_12.

Catasto Terreni

Comune MARIANO COMENSE – Foglio 9

F. ENTE URBANO - Particella n. 7153 di are 24.10 derivante da: Tipo mappale del 14/03/2006 prot. n. CO0302743 in atti dal 14/03/2006 (n. 302743.1/2005) – Allegato 1_2.

G. TERRENO - Particella n. 865 di are 56.80, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, R.D. Euro 24,93, R.A. Euro 26,40 derivante da: Variazione d'Ufficio del 23/11/2011 prot. n. CP0337012 in atti dal 23/11/2011(n. 3601.1/2011) – Allegato 1_3.

Il compendio immobiliare è identificato sulla mappa catastale con le particelle n. 7153 e 865 – Allegato 1_1 – le cui coerenze in contorno in senso orario da nord sono: 10470,12934, 12935, 10691, 7938, 8654, 7154.

AVVERTENZA:

L'unità immobiliare identificata al punto E. – part. 14499 sub. 1 – è stata costituita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio il 23/11/2011 prot. n. CO0337013, la planimetria catastale è assente e la rendita è presunta.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare è libero.

PROPRIETARIO ATTUALE

Proprietà per 1/1

PRATICHE EDILIZIE

Il complesso industriale è stato realizzato su aree libere a seguito della presentazione delle seguenti pratiche edilizie:

P. Ed. n. 176/73 - Nulla Osta – presentata il 06.09.1973 da [REDACTED] per “ Costruzione di un fabbricato ad uso deposito e abitazione “ part. 869/c, rilasciato il 09.04.1974, Inizio lavori del 09.04.1974, richiesta agibilità per fabbricato uso laboratorio del 20.01.1981 prot. 726

Pratiche successive:

P. Ed. n. 114/76 Variante alla P.Ed. 176/73 - Nulla Osta – presentata il 07.05.1976 prot. 3948 da [REDACTED] per “ Sopralzo abitazione “, successivo deposito del 23.07.1976 prot. 3948, rilasciato il 26.08.1976, Inizio lavori del 15.03.1977,

Variante P.Ed. n. 176/73 – presentata il 20.01.1981 prot. 725 da [REDACTED] per “ Variante alla P.Ed. 176/73 del 28.08.76 “

Richiesta Agibilità del 20.01.1981 prot. 725,

Abitabilità uso esposizione ed abitazione autorizzata il 02.08.1984, Agibilità autorizzata il 02.08.1984

NOTE: nel fascicolo non è presente il provvedimento di rilascio della concessione edilizia della variante presentata il 20.01.1981 però su alcuni elaborati grafici è apposto il timbro di approvazione in data 05.03.1981

P. Ed. n. 51/76 - Nulla Osta – presentata il 08.03.1976 prot. 2099 da [REDACTED] per “ Recinzione “ part. 869/c, rilasciato il 06.05.1976, Inizio lavori del 15.05.1976

NOTE:

nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori

Condono Ed. n. 102/86 – Concessione Edilizia in Sanatoria - presentato il 18.02.1986 prot. 2690/86 da [REDACTED] per “ Cambio destinazione d’uso parziale da industriale/artigianale ad uso commerciale, rilasciata il 20.12.1988

Agibilità in Sanatoria per cambio di destinazione d’uso parziale commerciale autorizzata il 14.02.1989 con decorrenza dal 20.12.1988

P. Ed. n. 277/98 – Denuncia di Inizio Attività – presentata il 13.08.31998 prot. 24790 da [REDACTED] (affittuaria) per “ Recinzione sui mappali n. 7153 – 865 “, integrazione del 22.09.1998 prot. 28204, Presa d’Atto del Comune di Mariano C. del 30.09.1998

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori, non è stata realizzato il tratto di recinzione interno alla proprietà tra la zona F1 e D1

P. Ed. n. 366/00 – Richiesta autorizzazione - presentata il 26.09.2000 prot. 26840 da [REDACTED] per “ Posa pavimentazione in autobloccanti di cemento “

NOTE: è stata eseguita la pavimentazione in asfalto, nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori

P. Ed. n. 415/00 – Denuncia di Inizio Attività - presentata il 07.11.2000 prot. 31030 da [REDACTED] (affittuaria) per “ Formazione pensilina “

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori

Condono Ed. n. 5089 – Permesso di Costruire in Sanatoria – presentato il 10.12.2004 prot. 42252 da [REDACTED] per “ Chiusura portico esistente e formazione nuovo portico in ampliamento al fabbricato produttivo – chiusura porticato “ part. 7153, rilasciato il 09.10.2007

Condono Ed. n. 5090 – Permesso di Costruire in Sanatoria – presentato il 10.12.2004 prot. 42253 da [REDACTED] per “ Modifica prospetti fabbricato produttivo “ part. 7153 sub. 701, rilasciato il 09.11.2007

Condono Ed. n. 5091 – Permesso di Costruire in Sanatoria – presentato il 10.12.2004 prot. 42254 da [REDACTED] per “ Ampliamento di fabbricato produttivo “part. 7153, rilasciato il 09.11.2007

P.Ed. n. 224/2017 – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – presentata il 14.06.2017 prot. 19857 da [REDACTED] per “ Smantellamento tettoia mai autorizzata e priva di autorizzazione amministrativa “, Comunicazione di Fine Lavori del 05.10.2017 presentata l'11.10.2017 prot. 32175

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 2021/051 rilasciato dal Comune di Mariano Comense il 06.05.2021 - Allegato 1_13 - attesta che il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Mariano Comense, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 25.07.2016 – Variante 1 - nei seguenti ambiti:

Particella n. 7153

- **Ambito P2 a PCC** Ambito produttivo compatto P2 a PCC ed in piccolissima parte ad **Ambito carburanti**

Particella n. 865

- **Ambito P2 a PCC** Ambito produttivo compatto P2 a PCC ed in piccola parte ad ambito **Parcheggio**

Le norme che regolano l'edificazione sugli ambiti sopra indicati sono contenute negli artt. 47, 49 e 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. il cui estratto è parte integrante del Certificato di Destinazione Urbanistica sopra indicato.

VALUTAZIONE URBANISTICA

Le Norme del P.G.T. vigente del comune di Mariano Comense consentono per quanto riguarda il fabbricato e capannone contraddistinti con la particella n. 7153 di mantenere le destinazioni esistenti con sole opere di Manutenzione Straordinaria; per eventuali trasformazioni è obbligatorio attenersi alle previsioni di P.G.T. che limitano le funzioni ammissibili – tra cui la destinazione residenziale ammessa con funzione di alloggio per custode. Per quanto concerne la particella 865 la situazione urbanistica è più articolata: il P.G.T. Vigente prevede una porzione a Standard Parcheggio di circa mq. 880,00 priva di capacità volumetrica con obbligo di cessione all' Amministrazione Comunale; l'area residua potrà essere trasformata fatti salvi tutti gli indici di zona con obbligo di mantenere il 20% a verde.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima del compendio immobiliare, pertanto di seguito sono indicate le difformità più significative.

Fabbricato ad uso commerciale-produttivo-residenziale: si evidenziano alcune difformità interne e dei prospetti di minima entità derivanti anche da una “ confusione “ nella rappresentazione degli elaborati grafici di alcune pratiche edilizie, la diversa altezza interna del piano interrato, il mancato reperimento durante lo svolgimento dell'attività peritale della Denuncia delle Opere strutturali, presenza di soppalchi e scaffalature praticabili all'interno del capannone;

Area esterna – part. 865: presenza di pavimentazione semi drenante su tutta la superficie e di manufatti per lo stoccaggio del materiale edile. E' ancora presente la struttura portante della Tettoia – part. 1499 / 1 senza copertura, probabilmente oggetto della SCIA n. 224/2017.

AVVERTENZA: durante l'attività peritale non è stata reperita la documentazione relativa alla notifica relativa alla Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. CO0045283 del 2012) dei manufatti identificati con la part. 14499

sub. 1. Nella presente relazione non si considerano tributi, oneri e sanzioni catastali determinate dall'Agenzia delle Entrate.

Le planimetrie catastali presentano alcune differenze rispetto allo stato dei luoghi, gli accessori comuni sono erroneamente rappresentati sulla planimetria del sub. 2 e del sub. 4.

Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con idonee pratiche edilizie e catastali e con eventuali interventi di adeguamento.

Oneri tecnici ed amministrativi presunti per la regolarizzazione € 30.000,00

STIMA VALORE

La determinazione del valore di mercato del complesso industriale 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 2021, all'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2020 ed all'indagine delle attuali proposte su siti di vendita immobiliare.

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

- Zonali: l'ubicazione in zona a destinazione industriale/commerciale, 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 dei fabbricati in riferimento alla destinazione d'uso assentita;
- Urbanistici: la destinazione prevista dalla normativa vigente e dalla trasformazione prevista dal P.G.T. vigente in particolare del terreno identificato con la particella n. 865.

I parametri sopra indicati determinano diversi valori di mercato in riferimento alla destinazione d'uso ed allo stato di finitura dei fabbricati.

I valori a corpo delle unità immobiliari di seguito indicato comprendono il valore dell'area esterna di pertinenza dei fabbricati edificati sulla part. 7153.

Il valore a corpo della particella n. 865 è riferito alla superficie indicativa ricadente in ambito di trasformazione.

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

- Spazi commerciali/produttivi e residenziali ai piani primo e secondo coeff. 1,0
- Ripostigli ai piani sottotetto ed interrato coeff. 0,25
- Portico espositivo coeff. 0,20

AVVERTENZA:

- o La superficie lorda è calcolata con riferimento alle planimetrie catastali attuali le quali sono state verificate con rilievo in loco delle dimensioni di massima
- o La presente valutazione non considera eventuali oneri per interventi di bonifica industriale ed ambientale.

Calcolo valore compendio immobiliare:

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla sup.lorda	Totale Superficie Commerciale - VALORE EQUIVALENTE	Quota proprietà
			mq.	mq.		mq.	
A	APPARTAMENTO part. 7153 sub. 2						
	P2°	Ingresso-soggiorno	41,49	46,37	1,00	46,37	1/1
	P2°	Cucina	12,19	14,50	1,00	14,50	1/1
	P2°	Balcone	3,27		0,33	1,08	1/1
	P2°	Ripostiglio	3,12	4,35	1,00	4,35	1/1
	P2°	Disimpegno	4,47	5,12	1,00	5,12	1/1
	P2°	Camera 1	14,78	16,54	1,00	16,54	1/1
	P2°	Camera 2	12,33	14,85	1,00	14,85	1/1
	P2°	Camera 3	10,28	12,64	1,00	12,64	1/1
	P2°	Bagno	6,09	7,15	1,00	7,15	1/1
	P2°	Ripostiglio (Bagno)	4,18	5,35	1,00	5,35	1/1
	P3° sott	Ripostiglio	111,10	126,58	0,25	31,65	1/2
	PS1	Ripostigli	32,07	37,88	0,25	9,47	1/2
	PS1	Centrale Termica *	14,35	17,21	0,25	4,30	1/2
	TOTALE superficie		269,72	308,54		173,37	

B	APPARTAMENTO part. 7153 sub. 4						
	P1°	Ingresso-soggiorno	41,49	46,37	1,00	46,37	1/1
	P1°	Cucina	12,19	14,50	1,00	14,50	1/1
2,93	P1°	Ripostiglio	2,93	4,35	1,00	4,35	1/1
	P1°	Disimpegno	4,47	5,12	1,00	5,12	1/1
	P1°	Camera 1	14,78	16,54	1,00	16,54	1/1
	P1°	Camera 2	12,33	14,85	1,00	14,85	1/1
	P1°	Camera 3	10,17	12,51	1,00	12,51	1/1
	P1°	Bagno	6,09	7,15	1,00	7,15	1/1
	P1°	Ripostiglio (Bagno)	4,28	5,48	1,00	5,48	1/1
	P3° sott	Ripostiglio	111,10	126,58	0,25	31,65	1/2
	PS1	Ripostigli	32,07	37,88	0,25	9,47	1/2
	PS1	Centrale Termica *	14,35	17,21	0,25	4,30	1/2
	TOTALE superficie		266,25	308,54		172,29	
C	AUTORIMESSA part. 7153 sub. 3						
	PS1	Autorimessa *	60,68		1,00	60,68	1/1
	TOTALE superficie		60,68			60,68	
D	TETTOIA part. 14499 sub. 1						
	PT	Tettoia	280,00 *		1,00	280,00 *	1/1
	TOTALE superficie		280,00 *			280,00 *	
E	ESPOSIZIONE-MAGAZZINO part. 7153 sub. 701						
	PT	Esposizione	76,31	84,36	1,00	84,36	1/1
	PT	Ufficio	9,93	11,96	1,00	11,96	1/1
	PT	Disimpegni	15,03	21,07	1,00	21,07	1/1
	PT	Servizio	4,06	5,79	1,00	5,79	1/1
	PT	Portico	12,99	12,99	0,20	2,60	1/1
	PT	Magazzino 1	258,39	261,00	1,00	261,00	1/1
	PT	Magazzino 2	661,39	675,75	1,00	675,75	1/1
	TOTALE superficie		1.038,10	1.072,92		1.062,53	
F	ENTE URBANO part. 7153						
	PT	Ente urbano	2.410,00 *		1,00	2.410,00 *	1/1
	TOTALE superficie		2.410,00 *			2.410,00 *	
G	TERRENO part. 865						
	PT	Area esterna **	5.680,00				
	PT	Standard Parcheggio	880,00				
	PT	Area Ambito P2 a PCC	4.800,00		1,00	4.800,00	1/1
	TOTALE superficie		5.680,00			4.800,00	

Valore Corpo A - diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 125.000,00

Valore Corpo B – diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 130.000,00

Valore Corpo C – diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 40.000,00

Valore Corpo E – diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 590.000,00

Valore Corpo G – diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 480.000,00

Totale A + B + C + E + G **€ 1.365.000,00**

Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale € 30.000,00

Valore complessivo piena proprietà arrotondato

€ 1.335.000,00

ALLEGATI LOTTO 1

- 1_1** Estratto Mappa Comune di Mariano Comense Fg. 916 part. n. 7153, 865
- 1_2** Visura C.T. Comune di Mariano Comense Fg. 916 part. n. 7153 – Ente Urbano
- 1_3** Visura C.T. Comune di Mariano Comense Fg. 916 part. n. 865 – Terreno
- 1_4** Visura C.F. Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 2
- 1_5** Planimetria Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 2
- 1_6** Visura C.F. Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 4
- 1_7** Planimetria Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 4
- 1_8** Visura C.F. Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 3
- 1_9** Planimetria Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 3
- 1_10** Visura C.F. Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 701
- 1_11** Planimetria Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 7153 sub. 701
- 1_12** Visura C.F. Comune di Mariano Comense Fg. 16 part. n. 14499 sub. 1
- 1_13** Certificato di Destinazione Urbanistica N. 2021/051
- 1_14** Estratto P.G.T. Comune di Mariano Comense
- 1_15** Documentazione fotografica

LOTTO 2**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TAVERNERIO**DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto è composto da un **complesso immobiliare a destinazione commerciale** ed è situato nella zona sud-ovest del territorio del Comune di Tavernerio. 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. Il complesso immobiliare è situato in Via Briantea n. 41. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

DESCRIZIONE 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 indicativamente l'andamento del pendio collinare che digrada verso la strada statale. Attualmente il fabbricato è composto dal piano terra a destinazione commerciale - ristorazione – 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.

L'edificio presenta le seguenti tipologie costruttive e finiture:

- L'attuale porzione dell'attività di ristorazione 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. adeguatamente impermeabilizzata, muratura esterna verso il piazzale rivestita in pietre listate decorative, serramenti esterni metallici dotati di vetrocamera, 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 confrosfitti e contropareti in cartongesso tinteggiato.

- La porzione di fabbricato del 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, le murature interne sono in blocchi di laterizio intonacate e tinteggiate, i rivestimenti interni sono prevalentemente in piastrelle di ceramica, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, le porte interne sono in legno tamburato.
- La porzione di area esterna adibita a parcheggio verso la strada statale è interamente rivestita in blocchi di cls autobloccanti carrabili, 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 e di cui si deve verificare la conformità con l'attuale uso commerciale.

La porzione di fabbricato destinata a ristorazione è di recente ristrutturazione e tutti gli impianti presenti – elettrico, idro-sanitario, gas, riscaldamento – sono dotati 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.

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

La porzione di fabbricato del primo e secondo piano è composta da dieci monolocali con accesso diretto dall'esterno. Ogni monolocale è composto da un piccolo ingresso con angolo cottura, camera e bagno. La struttura ricettiva è in disuso da oltre un decennio, gli impianti sono tutti da ristrutturare come le finiture interne ed i serramenti esterni ed interni. Si evidenzia che tale porzione di fabbricato è accessibile dal piazzale ad uso parcheggio con scale esterne, i monolocali al piano primo hanno l'accesso da un marciapiede esterno mentre i monolocali al piano secondo hanno l'accesso da un ballatoio comune a sua volta accessibile con una scala a chiocciola priva di requisiti tecnici di sicurezza e d'igiene.

La porzione di fabbricato ad uso residenziale ricettivo presenta uno stato di manutenzione interno scarso, seppur con le facciate apparentemente discrete.

Le aree esterne presentano uno stato di manutenzione sufficiente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PROPRIETARIO ATTUALE

Proprietà per 1/1

PRATICHE EDILIZIE

Il compendio immobiliare è stato realizzato su aree libere a seguito della presentazione delle seguenti pratiche edilizie:

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

Rilasciata il 31.03.1978, Voltura a [REDACTED] del 28.04.1978

Pratica successiva:

P.Ed. n. 167 / 1978 – Concessione Edilizia – presentata il 17.11.1978 prot. 4152 da [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

P.Ed. n. 91 / 1978 – Concessione Edilizia – presentata il 21.06.1978 prot. 2410 da [REDACTED] per “ Costruzione recinzione e aperture accesso carraio “
Rilasciata il 10.03.1980

P.Ed. n. 12 / 1983 – Concessione Edilizia – presentata il 29.01.1983 prot. 380 da [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] per “ Costruzione recinzione laterale “
Rilasciata il 29.09.1983

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

Condono 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
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] per “ 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] 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

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

P.Ed. n. 144 / 1999 – Concessione Edilizia - Variante alla P.Ed. 262/98 – presentata il 22.06.21999 prot. 6005 da [REDACTED] per “ 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] “ 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 dal [REDACTED] s.a.s. 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. 136 / 2006 – D.I.A. presentata il 06/07/2006 prot. 7339 da [REDACTED] S.r.l. 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

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 “

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.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti il compendio immobiliare oggetto di stima indicate nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Tavernerio, approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 17 del 19/06/2013 e vigente a tutti gli effetti dal 16/10/2013 a seguito di pubblicazione sul BURL, sono:

- **Ambito B/SU** in parte – Ambiti di trasformazione
- **Parcheggio** porzione di area verso Via Briantea

Le norme che regolano l'edificazione sull'ambito B/SU sopra indicato sono contenute nell' art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. di cui si allega l'estratto che è parte integrante della presente relazione – Allegato 2_7.

VALUTAZIONE URBANISTICA

Considerato le normative e previsioni urbanistiche del P.G.T. vigente del Comune di Tavernerio la porzione di edificio del primo e secondo piano potrà essere recuperata alla funzione residenziale con alcuni limiti (rif. Art. 29 ed 8 c) delle N.T.A.).

L'area esterna attualmente adibita a parcheggio è indicata nel Piano dei Servizi come standard pubblico.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima del compendio immobiliare, pertanto di seguito sono indicate le difformità più significative.

Particella n. 1110 sub. 709: durante il sopralluogo non è stato possibile accedere a tutti i monolocali, si evidenziano alcune difformità interne, una minima differenza delle

aperture esterne e la diversa altezza del sottotetto non praticabile.

La banca dati catastale è allineata.

Particella n. 1110 sub. 711: lo stato attuale è corrispondente all'ultima pratica edilizia presentata P.Ed. 178/2019.

La banca dati catastale è allineata.

Si evidenziano alcune difformità che riguardano: la diversa posizione e forma della piscina, 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.

Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con idonee pratiche edilizie e catastali e con eventuali interventi di adeguamento.

Oneri tecnici ed amministrativi presunti per la regolarizzazione € 15.000,00

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 2021, all'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2020 ed all'indagine delle attuali proposte su siti di vendita immobiliare.

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

- 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 alle destinazioni d'uso assentite, la presenza dell'area esterna di pertinenza con una porzione destinata a parcheggio pubblico;

- Urbanistici: la destinazione prevista dalla normativa vigente e dalla trasformazione prevista dal P.G.T. vigente, in particolare per quanto riguarda la part. 1110 sub. 709 – ricettivo-residenziale.

I parametri sopra indicati determinano diversi valori di mercato in riferimento alla destinazione d'uso ed allo stato di finitura dei vani.

Il valore a corpo di seguito indicato comprende il valore dell'area esterna di pertinenza dei fabbricati.

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 coeff. 0,25 o 0,15

AVVERTENZA:

- o La superficie lorda è calcolata con riferimento alle planimetrie catastali attuali le quali sono state verificate con rilievo in loco delle dimensioni di massima
- o La superficie dell'area esterna è riferita alla superficie catastale detratto il sedime del fabbricato e dell'area a parcheggio indicati sulle pratiche edilizie agli atti.

Il valore complessivo non comprende eventuali svalutazioni determinate dalla locazione del compendio immobiliare.

Calcolo valore compendio immobiliare:

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla sup.lorda	Totale Superficie Commerciale - VALORE EQUIVALENTE	Quota proprietà
			mq.	mq.		mq.	
A	RISTORANTE part. 1110 sub. 710						
	PT	Ingresso	30,87	34,09	1,00	34,09	1/1
	PT	Locale Tecnico	4,73	5,83	0,25	1,46	1/1
	PT	Pizzeria	33,98	40,09	1,00	40,09	1/1
	PT	Cucina	39,99	45,37	1,00	45,37	1/1
	PT	Deposito	23,97	27,26	1,00	27,26	1/1
	PT	Servizi Personale	16,77	22,22	1,00	22,22	1/1
	PT	Centrale termica	4,94	6,52	0,25	1,63	1/1
	PT	Sala	209,22	231,27	1,00	231,27	1/1
	PT	Servizi Sala	15,42	20,82	1,00	20,82	1/1
	PT	Ripostiglio 1	6,19	8,35	0,25	2,09	1/1
	PT	Ripostiglio 2	11,80	15,44	0,15	2,32	1/1
	TOTALE superficie		397,88	457,26		428,61	

B	MONOLOCALI part. 1110 sub. 709						
	PT	Unità A	23,48	29,66	1,00	29,66	1/1
	PT	Unità B	23,48	28,14	1,00	28,14	1/1
	PT	Unità C	23,48	28,14	1,00	28,14	1/1
	PT	Unità D	23,59	28,32	1,00	28,32	1/1
	PT	Unità E	23,21	29,50	1,00	29,50	1/1
	P1°	Unità F	23,48	29,66	1,00	29,66	1/1
	P1°	Unità G	23,48	28,14	1,00	28,14	1/1
	P1°	Unità H	23,48	28,14	1,00	28,14	1/1
	P1°	Unità I	23,59	28,32	1,00	28,32	1/1
	P1°	Unità L	23,21	29,50	1,00	29,50	1/1
	TOTALE superficie		234,48	287,52		287,52	
C	ENTE URBANO part. 1110						
	PT	Ente Urbano *		1.730,00 *		530,00 *	1/1
	TOTALE superficie			1.730,00 *		530,00 *	

Valore Corpo A - diritto e quota 1/1 piena proprietà -	€ 965.000,00
Valore Corpo B – diritto e quota 1/1 piena proprietà -	€ 160.000,00
Totale A + B + C	<u>€ 1.125.000,00</u>
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€ 15.000,00
Totale Valore LOTTO 2 - diritto e quota 1/1 piena proprietà -	<u>€ 1.110.000,00</u>

ALLEGATI LOTTO 2

- 2_1 Estratto Mappa Comune di Tavernerio/A Fig. 911 part. n. 1110
- 2_2 Visura C.T. Comune di Tavernerio Sez. TAV Fig. 9 part. n. 1110 – Ente Urbano
- 2_3 Visura C.F. Comune di Tavernerio Sez. TAV Fig. 11 part. n. 1110 sub. 711
- 2_4 Planimetria Comune di Tavernerio Sez. TAV Fig. 11 part. n. 1110 sub. 711
- 2_5 Visura C.F. Comune di Tavernerio Sez. TAV Fig. 11 part. n. 1110 sub. 709
- 2_6 Planimetria Comune di Tavernerio Sez. TAV Fig. 11 part. n. 1110 sub. 709
- 2_7 Estratto P.G.T. Comune di Tavernerio
- 2_8 Documentazione fotografica

La determinazione del valore del compendio immobiliare dipende dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le principali caratteristiche intrinseche considerate per la determinazione del valore sono:

- la destinazione urbanistica, che inserisce il terreno in ambito di valore paesaggistico, ambientale, ecologico, superficie boscata;
- la discreta esposizione solare;
- la consistenza catastale pari a mq. 3.501,00;
- lo sviluppo planimetrico irregolare;
- l'orografia abbastanza regolare;
- la buona accessibilità;
- il tipo di coltura presente sul fondo.

Le principali caratteristiche estrinseche considerate per la determinazione del valore sono:

- L'ubicazione in zona periferica con la presenza di spazi agricoli e boschi e di zone industriali/artigianali;
- La vicinanza del centro abitato.

Considerato quanto sopra indicato ed il valore medio indicativo per il Comune di Valmorea per le aree a destinazione agricola – bosco - si determina un valore commerciale a corpo.

Le fonti di informazione per la definizione del valore sono l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Como “ Valori Agricoli Medi della Provincia di Como “ riferiti all'Annualità 2018 per il Comune di Valmorea – Regione Agraria n. 6 – Regione Agraria n. 9 sul B.,U.R.L. – Bosco Ceduo; le agenzie immobiliari della zona.

Calcolo valore compendio immobiliare:

Particella n. 1707 - Superficie catastale mq 3.501,00

Valore venale a corpo € 25.000,00

Valore LOTTO 3 - diritto e quota 1/1 piena proprietà - **€ 25.000,00**

ALLEGATI LOTTO 3

3_1 Estratto Mappa Comune di Valmorea/B Fg. 904 part. n. 1707

3_2 Visura C.T. Comune di Valmorea Sez. Casanova Lanza Fg. 9 part. n. 1707 – Ente Urbano

3_3 Certificato di Destinazione Urbanistica N. 15/2021 del 10.05.2021

3_4 Estratto P.G.T. Comune di Valmorea

3_5 Documentazione fotografica

LOTTO 4**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VERANO BRIANZA**DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il lotto è composto da un **complesso immobiliare a destinazione artigianale/ produttiva e residenziale** ed è situato nella zona nord del territorio del Comune di Verano Brianza a confine con il territorio del Comune di Giussano. La zona è posta nelle vicinanze dell'uscita di Verano Brianza della Strada Statale n. 36 che collega la Valtellina e Lecco con Milano ed è caratterizzata da un'alta densità di insediamenti produttivi/artigianali/logistici. Il complesso artigianale-produttivo è situato in Via Nazario Sauro n. 61 sull'angolo con Via Furlanelli. La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato su un'area pianeggiante di circa 5.090 mq ed è composto da fabbricati artigianali-produttivo e residenziali realizzati in periodi differenti. I fabbricati sull'angolo di Via N. Sauro e Via Furlanelli e lungo Via Furlanelli sono stati edificati prima del 1950, mentre le porzioni di capannone realizzate all'interno dell'area sono state edificate indicativamente dal 1957 al 1970. I fabbricati sono contigui tra loro e presentano importanti differenze planimetriche, strutturali e funzionali.

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato a destinazione residenziale posto sull'angolo Via N. Sauro-Via Furlanelli, mentre la porzione a destinazione artigianale-produttiva è composta da un capannone con quattro corpi aventi la copertura a vela, un capannone a geometria regolare con coperture a volta a botte; nel lotto si trovano altri due fabbricati minori, una cabina elettrica ed un fabbricato con centrale termica e torre di trattamento fumi della ex falegnameria.

L'area si presenta sostanzialmente satura – il sedime dei fabbricati è di circa 3.200 mq - con ingresso pedonale e carraio principale da Viale N. Sauro, un ingresso carraio secondario da Via Furlanelli ed un terzo ingresso carraio da una strada privata a fondo cieco sul lato est.

I capannoni e parte degli spazi residenziali sono stati utilizzati dalla società proprietaria, ed in seguito dalla società affittuaria, per lo stoccaggio di materiale edile.

Il compendio immobiliare è dotato di limitate aree esterne prive di pavimentazione lungo la Via Furlanelli mentre il piazzale accessibile da Via N. Sauro è lastricato con autobloccanti prefabbricati in cls.

Gli edifici hanno sostanzialmente due diverse tipologie costruttive:

- I fabbricati residenziali hanno presumibilmente la struttura mista con muratura portante intonacata praticamente priva di tinteggiatura; le strutture orizzontali sono presumibilmente in legno e cls; i serramenti sono parte in legno altri metallici con vetro semplice, con tapparelle in pvc e altri con persiane in legno; i pavimenti interni sono prevalentemente in piastrelle di ceramica e graniglia; il vano scala è rivestito in piastrelle e la struttura è in cls. La copertura è a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.
- i capannoni a destinazione artigianale-produttivo presentano una struttura composta da pilastri in c.a. e coperture con geometrie variabili in c.a., il manto di copertura è per buona parte in lastre ondulate a vista contenenti amianto (eternit); i serramenti sono in metallo con vetro semplice; la pavimentazione interna è in battuto di cemento di tipo industriale.

Il primo fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento alquanto obsoleto; il capannone è dotato di impianto riscaldamento con terminali diffusori ad aria; in generale i vari fabbricati sono dotati di impianti con caratteristiche diverse ma sostanzialmente obsoleti. La porzione ad uso magazzino non è dotata di linea antincendio esterna.

I sopralluoghi effettuati hanno consentito di evidenziare che:

- Le facciate sia della palazzina ad uso residenziale che dei vari corpi dei capannoni sono in pessime condizioni manutentive. Le unità immobiliari al loro interno necessitano di diversi interventi di adeguamento degli impianti tecnologici;
- Le facciate dei capannoni ad uso commerciale/magazzino sono in sostanziale stato manutentivo scadente e necessitano dello smaltimento della copertura in eternit e posa di nuovo manto di copertura;
- Le aree esterne presentano uno stato di manutenzione sufficiente.

Il compendio immobiliare si presenta sostanzialmente in condizioni manutentive di livello decisamente basso.

AVVERTENZA: la presenza di lastre di cemento-amianto sulla copertura dei capannoni a vista e con evidente stato di degrado dovranno essere analizzate, rimosse

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestatario:

[REDACTED] proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati

Comune VERANO BRIANZA – Foglio 6

- A. ABITAZIONE - Part. n. 1 sub. 104**, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 3 vani, Sup. catastale Totale mq. 64, Totale escluse aree scoperte mq 64, Rendita Euro 133,25, Via N. Sauro n. 61, piano T – Allegato 4_2.
L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 13/09/1971 prot. n. 5952 – Allegato 4_3.
- B. ABITAZIONE - Part. n. 1 sub. 102**, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 3 vani, Sup. catastale Totale mq. 88, Totale escluse aree scoperte mq 82, Rendita Euro 133,25, Via N. Sauro n. 61, piano 1 – Allegato 4_4.
L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 15/04/1970 – Allegato 4_5.
- C. ABITAZIONE - Part. n. 1 sub. 103** graffato al **n. 2 sub. 103**, Cat. A/4, Classe 4, Cons. 4,5 vani, Rendita Euro 199,87, Via N. Sauro n. 61, piano 1 – Allegato 4_6.
L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale presentata il 15/04/1970 prot. 2623 – Allegato 4_5.
- D. ESPOSIZIONE/MAGAZZINO - Part. n. 1 sub. 105** graff. a **2 / 104, 9, 64, 132 / 105**, Cat. D/8, Rendita Euro 15.200,00, Via N. Sauro n. 61, piano T – Allegato n. 4_8.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale N. 4143 presentata il 29/05/1971 – Allegato 4 9

- E. AREA URBANA – Part. n. 132 sub. 104**, Cons. 429 mq, Via N. Sauro n. 61, piano T
– Allegato 4 10.

Catasto Terreni

Comune VERANO BRIANZA – Foglio 6

P.Ed. n. 62/1957 – Nulla Osta – richiesto da [REDACTED] per “ Ampliare portico ad uso laboratorio da falegname “ rilasciato il 18.12.1957 NOTE: l'Agibilità è da verificare presso l'archivio comunale

P.Ed. n. 70/1959 – Nulla Osta – richiesto da [REDACTED] per “ Ampliare laboratorio e portico “ rilasciato il 14.09.1959
NOTE: l'Agibilità è da verificare presso l'archivio comunale

P.Ed. n. 71/1961 – Nulla Osta – richiesto da [REDACTED] per “ Costruzione garage, abitazione e sistemazione servizi igienici “ rilasciato il 03.11.1961, Abitabilità autorizzata il 01.08.1966 con decorrenza dal 25.07.1966

P.Ed. n. 300/1968 – Licenza Edilizia – richiesta da [REDACTED] e [REDACTED] per “ Ampliamento capannone-uffici-esposizione “ rilasciata il 31.08.1968, Inizio Lavori del 28.08.1969 prot. 3353
NOTE: nel fascicolo non è presente il documento di rilascio dell'Agibilità

P.Ed. n. 65/1970 - Licenza Edilizia – richiesta il 03.07.1970 prot. 2918 da [REDACTED] e [REDACTED] per “ Costruzione locale caldaia e silos “ rilasciata il 16.10.1970
NOTE: nel fascicolo non è presente il documento di rilascio dell'Agibilità

P.Ed. n. 78/1970 – Licenza edilizia – richiesta il 28.07.1970 prot. 3243 da [REDACTED] e [REDACTED] per “ Nuovo capannone industriale “ rilasciata il 20.10.1970, Inizio Lavori del 05.11.1970 prot. 4774
NOTE: nel fascicolo non è presente il documento di rilascio dell'Agibilità

P.Ed. n. 94/1973 – Licenza Edilizia - richiesta il 10.07.1973 prot. 3158 da [REDACTED] e [REDACTED] per “ Costruzione cabina elettrica “ rilasciata il 18.04.1975
NOTE: nel fascicolo non è presente il documento di rilascio dell'Agibilità

P.Ed. n. 440/1988 – Condono Edilizio n. 9097 prot. del 31/12/1986 – presentato da [REDACTED] per “ Chiusura portico e cambio destinazione d'uso “, Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 08.08.1995
NOTE: nel fascicolo è allegato il “ Certificato di sicurezza statica “, la “ Dichiarazione di conformità prevenzione incendi “

P.Ed. n. 38/1997 – D.I.A. presentata il 23.07.1997 prot. 14498 da Alpe S.p.A. per “Realizzazione recinzione“
NOTE: manufatto non presente allo stato attuale

P.Ed. n. 48/1998 – D.I.A. presentata il 05.07.1998 prot. 12384 da [REDACTED] per “ Opere interne appartamento al piano primo “

NOTE: nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori

Sono state visionate altre pratiche edilizie, tra cui la **P.Ed. n. 71/1970** relativa alla costruzione della recinzione e la **P.Ed. n. 55/1996** relativa al cambio di destinazione d'uso per la formazione di un nuovo spazio espositivo e vendita. Nel fascicolo di quest'ultima non è presente il rilascio e sul modulo della domanda è indicato che la pratica è stata ripresentata il 16.06.1997 però in archivio detta pratica è irreperibile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Verano Brianza, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 04.11.2021, pubblicato sul BURL del 22.02.2012 in ambito:

- **AT19 – Alpe**

Ambito di trasformazione di rifunzionalizzazione

Le norme che regolano l'edificazione sono indicate nella Scheda d'Ambito AT19 - ALPE.

AVVERTENZA:

Con l'avvio della Variante al P.G.T. – Delibera di Giunta n. 94 del 16.07.2018, e la messa a disposizione del Documento di scoping del 17.05.2021 l'ambito AT19, indicato nel P.G.T. vigente, è decaduto.

E' possibile depositare presso il Comune di Verano B. eventuali osservazioni entro il 17.07.2021.

NOTE:

Durante lo svolgimento dell'attività peritale non si è reperita la comunicazione di richiesta di variazione urbanistica presentata dalla società proprietaria il 30.07.2019 prot. 15545 con la quale si chiedeva la trasformazione da residenziale a produttiva.

VALUTAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare presenta una criticità data dalle attuali norme dei PGT vigenti che hanno individuato il comparto dal punto di vista urbanistico in un “AT19 –

Alpe “ Ambito di trasformazione di rifunionalizzazione con regole e parametri così stringenti tali da impedirne una concreta attuazione da parte di operatori del settore, al di fuori di ordinarie opere di manutenzione anche straordinaria dell'esistente.

L'Amministrazione Comunale di Verano Brianza ha avviato le procedure per una Variante di PGT – Delibera di Giunta n. 94 del 16.07.2018 - con probabili variazioni nelle possibilità di trasformazione dall'attuale attività insediata, creando i presupposti per una potenziale trasformazione e rinnovamento urbanistico e funzionale. In data 17.05.2021 è stato pubblicato il documento di Scoping – Documento di orientamento iniziale.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

AVVERTENZA: durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima delle unità immobiliari oggetto di stima, pertanto di seguito si indicano le difformità più significative.

Non sono state rintracciate tutte le pratiche edilizie che compongono il complesso immobiliare, in particolare la porzione residenziale posta sull'angolo delle strade e la porzione di capannone lungo Via Furlanelli.

Si evidenziano alcune difformità dello stato attuale rispetto alle pratiche edilizie che riguardano: la diversa posizione di alcune murature interne in particolare nel comparto artigianale-produttivo, la chiusura di alcune aperture esterne, la diversa tipologia di copertura di una porzione di capannoni, le dimensioni differenti del manufatto caldaia-silos, il mancato rilascio dell'agibilità, l'iter burocratico di alcune pratiche edilizie non è stato completato.

La banca dati catastale è sostanzialmente allineata.

Non è stata reperita la planimetria catastale della cabina elettrica, sulle planimetrie delle abitazioni non è rappresentato il piano sottotetto, la planimetria dell'appartamento part. 1/103 e 2/103 graffate non è aggiornata.

Le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate con idonee pratiche edilizie e catastali e con eventuali interventi di adeguamento.

Oneri tecnici ed amministrativi presunti per la regolarizzazione € 23.000,00

STIMA VALORE

La determinazione del valore di mercato del complesso artigianale-produttivo in esame è eseguita con il sistema comparativo considerando il valore medio corrente zonale con riferimento alle indagini di mercato dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2020 ed all'indagine delle attuali proposte su siti di vendita immobiliare.

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

- 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 dei fabbricati in riferimento alla destinazione d'uso assentita, la presenza dell'area esterna di pertinenza;
- Urbanistici: la destinazione prevista dalla normativa vigente.

I parametri sopra indicati determinano diversi valori di mercato in riferimento alla destinazione d'uso ed allo stato di finitura dei fabbricati.

Il valore di mercato considera il valore dell'area esterna di pertinenza.

I valori di mercato indicati nella seguente tabella sono applicati alla consistenza dei vani calcolata in riferimento alla superficie lorda alla quale sono moltiplicati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Spazi artigianali-produttivi e residenziali coeff. 1,0
- Deposito coeff. 0,40
- Ripostigli ai piani sottotetto ed interrato coeff. 0,25
- Locale e torre tecnica coeff. 0,10
- Cabina elettrica coeff. 0,20

AVVERTENZA:

- o La superficie lorda è calcolata con riferimento alle planimetrie catastali attuali le quali sono state verificate con rilievo in loco delle dimensioni di massima
- o La presente valutazione non considera eventuali oneri per interventi di bonifica industriale ed ambientale.

Calcolo valore compendio immobiliare:

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla sup.lorda	Totale Superficie Commerciale - VALORE EQUIVALENTE	Quota proprietà
			mq.	mq.		mq.	
A	ABITAZIONE part. 1 sub. 104						
	PT	Locale	20,12	26,11	1,00	26,11	1/1
	PT	Locale	22,31	27,82	1,00	27,82	1/1
	PT	Locale	22,46	28,74	1,00	28,74	1/1
	TOTALE superficie		64,89	82,67		82,67	
B	ABITAZIONE part. 1 sub. 102						
	P1°	Locale	20,56	25,80	1,00	25,80	1/1
	P1°	Locale	22,81	28,37	1,00	28,37	1/1
	P1°	Locale	22,46	28,74	1,00	28,74	1/1
	P1°	Deposito	22,46	27,62	0,40	11,05	1/1
	TOTALE superficie		88,29	110,53		93,96	
C	ABITAZIONE part. 1 sub. 103 graff. part. 2 sub. 103						
	P1°	Ingresso	3,75	5,39	1,00	5,39	1/1
	P1°	Soggiorno	29,64	35,50	1,00	35,50	1/1
	P1°	Pranzo	21,67	25,66	1,00	25,66	1/1
	P1°	Cucina	11,16	13,64	1,00	13,64	1/1
	P1°	Disimpegno	3,10	3,99	1,00	3,99	1/1
	P1°	Bagno	5,34	7,47	1,00	7,47	1/1
	P1°	Camera 1	15,58	18,58	1,00	18,58	1/1
	P1°	Camera 2	13,46	15,24	1,00	15,24	1/1
	P1°	Vano scala	14,97	17,90	1,00	17,90	1/1
	P1°	Terrazzo *	21,24		0,25	5,31	1/1
	P2°sott	Ripostiglio *	114,95	129,40	0,25	32,35	1/1
	PS1	Cantina * **	24,00	29,39	0,25	7,35	1/1
	TOTALE superficie		278,86	302,16		188,38	
D	ESPOSIZIONE/MAGAZZINO part. 1 sub. 105 graff. 2/104 - 9 - 64 - 1						
	PT	Locale e torre tecnica	99,70	117,24	0,10	11,72	1/1
	PT	Ingresso	30,92	36,71	1,00	36,71	1/1
	PT	Capannone	2.637,11	2.762,30	1,00	2.762,30	1/1
	PT	Esposizione	63,56	73,37	1,00	73,37	1/1
	PT	Bagno	7,87	11,86	1,00	11,86	1/1
	PT	Deposito	29,36	34,43	1,00	34,43	1/1
	PT	Servizi igienici	22,09	27,34	1,00	27,34	1/1
	PT	Cabina elettrica *	34,65	41,15	0,20	8,23	1/1
	TOTALE superficie		2.925,26	3.104,40		2.965,96	
E	AREA URBANA part. 132 sub. 104						
	PT	Area urbana *	429,00		1,00	429,00	1/1
	TOTALE superficie		429,00			429,00	

Valore Corpo A - diritto e quota 1/1 piena proprietà -	€ 20.000,00
Valore Corpo B – diritto e quota 1/1 piena proprietà -	€ 23.000,00
Valore Corpo C – diritto e quota 1/1 piena proprietà -	€ 90.000,00
Valore Corpo E – diritto e quota 1/1 piena proprietà -	€ 740.000,00
Totale A + B + C + E arrotondato	<u>€ 870.000,00</u>
Oneri per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	€ 23.000,00
Valore complessivo piena proprietà arrotondato	<u>€ 847.000,00</u>

ALLEGATI LOTTO 4

- 4_1 Estratto Mappa Comune di Verano Brianza Fg. 6
- 4_2 Visura C.F. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 104
- 4_3 Planimetria Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 104
- 4_4 Visura C.F. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 102
- 4_5 Planimetria Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 102
- 4_6 Visura C.F. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 103 graff. 2/103
- 4_7 Planimetria Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 103 graff. 2/103
- 4_8 Visura C.F. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 105 graff. 2/104 – 9 – 64 - 132/105
- 4_9 Planimetria Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 sub. 105 graff. 2/104 – 9 – 64 - 132/105
- 4_10 Visura C.F. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. .132 sub. 104
- 4_11 Visura C.T. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 1 – Ente Urbano
- 4_12 Visura C.T. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 9 – Ente Urbano
- 4_13 Visura C.T. Comune di Verano B. Fg. 6 part. n. 64 – Ente Urbano
- 4_14 Estratto P.G.T. Comune di Verano Brianza
- 4_15 Documentazione fotografica

LOTTO 5**TERRENI SITI NEL COMUNE DI CORREZZANA**DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto è composto da due **terreni agricoli** che sono situati nella zona nord-ovest del territorio del Comune di Correzzana.

La zona è raggiungibile dalla strada comunale Via Einaudi – poco fuori dal centro abitato di Correzzana, i terreni sono situati in un ambito a vocazione agricola e sono vicini ad una struttura di allevamento. Lungo la via Einaudi si trova un'altra attività di allevamento in funzione e due aree in completo disuso.

La zona è dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie di base.

DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di due terreni boscati che si presentano in stato di completo abbandono e privi di attività recenti di manutenzione e sfruttamento. I terreni non sono di pregio in quanto privi di piante di particolare valore, l'orografia degli stessi è alquanto irregolare e priva all'interno di tracce di sentieri o strade campestri. Una parte di tali terreni digrada verso il Torrente Pegorino che lo attraversa – il fondo di tale corso presenta una tombinatura di ispezione presumibilmente di una condotta fognaria diretta verso un impianto di depurazione comunque non nelle vicinanze. La particella n. 162 ha una forma regolare mentre la particella n. 108 ha una forma irregolare in quanto i lati nord e ovest sono adiacenti al torrente che presenta proprio in quel punto in andamento ad S. L'accesso avviene da Via Einaudi passando dai sentieri campestri sul lato est della part. 162. Nelle vicinanze ci sono sia terreni coltivati che una struttura di allevamento ma i terreni oggetto di stima non potranno mai o con particolari complicazioni che ne azzerano l'interesse diventarne parte integrante e funzionale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni oggetto di stima sono identificati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio – Servizi Catastali, come segue:

Intestatario:

Proprietà per 1/1

Catasto Terreni

Comune CORREZZANA – Foglio 4

A. TERRENO - Particella n. 108 di are 13.75, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, R.D. Euro 2,84, R.A. Euro 0,43 derivante da: Frazionamento del 09/01/1967 prot. n. MI0016443 in atti dal 09/01/2008 FO 1118069/2007 (n. 1.1/1967) – Allegato 5_2.

B. TERRENO - Particella n. 162 di are 28.65, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, R.D. Euro 5,92, R.A. Euro 0,89 derivante da: Rettifica d'intestazione all'attualità del 10/09/1967 prot. n. MI0158544 in atti dal 02/04/2013 F.O. 153105/13 TR. 46751/42104 11/10/1967 8 N. 24740.1/2013); Frazionamento del 09/01/1967 prot. n. MI0016443 in atti dal 09/01/2008 FO 1118069/2007 (n. 1.1/1967) – Allegato 5_3.

I Terreni sono rispettivamente identificati sulla mappa catastale con la particella n. 108 e 162 – Allegato 5_1, le coerenze a corpo in contorno in senso orario da nord sono: territorio Comune di Triuggio, part. 107, 83, 58, 57, 56, 55, 54, 53, territorio del Comune di Triuggio.

STATO DI OCCUPAZIONE/USO DEI TERRENI

Non è stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la presenza di contratti di locazione e la società proprietaria non ha prodotto alcun documento in merito.

PROPRIETARIO ATTUALE

_____ -

Proprietà per 1/1

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2056 del 04.05.2021 rilasciato dal Comune di Correzzana - Allegato 5_4, che è parte integrante ed inscindibile della presente relazione, attesta che i terreni oggetto di stima con riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Correzzana, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 22.04.2009, pubblicato sul BURL n. 31 del 05.08.2009 ricadono in:

- **Area boscata** ricompresa nel perimetro del **Parco della Valle del Lambro**, parte ricompresa in fascia di rispetto dei corsi d'acqua e parte interessata da percorso ciclopedonale

Le norme che regolano l'edificazione sull'ambito sopra indicato sono l'art. 46 del Piano delle Regole e l'art. 15 delle Norme Tecniche Attuative del P.T.C. del Parco.

STIMA VALORE

La determinazione del valore del compendio immobiliare dipende dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Le principali caratteristiche intrinseche considerate per la determinazione del valore sono:

- la destinazione urbanistica, che inserisce i terreni in area boscata inserita nel Parco della Valle del Lambro;
- la discreta esposizione solare;
- la consistenza catastale pari a mq. 1.375,00 per la part. n. 108 ed a mq. 2.865,00 per la part. n. 162;
- lo sviluppo planimetrico regolare della part. 162 ed irregolare della part. 108;
- l'orografia irregolare, la pendenza considerevole e la presenza del corso d'acqua ;
- la discreta accessibilità;
- il tipo di coltura presente sui fondi.

Le principali caratteristiche estrinseche considerate per la determinazione del valore sono:

- L'ubicazione in zona periferica con la presenza di ampi spazi agricoli e boschi;
- La vicinanza del centro abitato.

Considerato quanto sopra indicato ed il valore medio indicativo per il Comune di Correzzana per le aree a destinazione agricola – bosco - si determina un valore commerciale a corpo.

Le fonti di informazione per la definizione del valore sono l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Milano “ Valori Agricoli Medi della Provincia di Milano “riferiti all'Annualità 2009 aggiornati per il Comune di Correzzana – Regione Agraria n. 1 – Brianza Milanese – Bosco; le agenzie immobiliari della zona.

Calcolo valore compendio immobiliare:

Particella n. 108 - Superficie catastale mq 1.375,00

Particella n. 162 – Superficie catastale mq 2.865,00

Superficie catastale complessiva mq. 4.240,00

Valore venale a corpo € 15.000,00

Totale Valore LOTTO 5 - diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 15.000,00

ALLEGATI LOTTO 5

5_1 Estratto Mappa Comune di Correzzana Fg. 4 part. n. 108 e 162

5_2 Visura C.T. Comune di Correzzana Fg. 4 part. n. 108

5_3 Visura C.T. Comune di Correzzana Fg. 4 part. n. 162

5_4 Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2056 del 04.05.2021

5_5 Estratto P.G.T. Comune di Correzzana

5_6 Documentazione fotografica

RIEPILOGO VALORE LOTTI

Lotto	Unità immobiliari - ubicazione	Totale valore	Svalutazione per regolarizzazioni urbanistico-edilizie e catastali presunte	Totale valore
LOTTO 1	IMMOBILI MARIANO COMENSE	€ 1.365.000,00	€ 30.000,00	€ 1.335.000,00
LOTTO 2	IMMOBILI TAVERNERIO	€ 1.125.000,00	€ 15.000,00	€ 1.110.000,00
LOTTO 3	IMMOBILI VALMOREA	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 25.000,00
LOTTO 4	IMMOBILI VERANO BRIANZA	€ 870.000,00	€ 23.000,00	€ 847.000,00
LOTTO 5	IMMOBILI CORREZZANA	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00
TOTALE VALORE LOTTI		€ 3.400.000,00	€ 68.000,00	€ <u>3.332.000,00</u>

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, 07.giugno.2021

Il Perito

Arch. Rossella Bianchi