

TRIBUNALE DI COMO
COMO

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **000016/2014**

Giudice delegato: **Dott. Alessandro Petronzi**

Curatore Fallimentare: **Dott. Carlo Scarrone**

ELABORATO PERITALE

Rif. Villa Rosa

Via Baracca n° 7, Mozzate (CO)

Tecnico incaricato: Arch. Mario Brenna

iscritto all'albo della provincia di Como al N. 1243

iscritto all'albo del Tribunale di Como al N. 1710

C.F. BRNMNG61E10A249C - P.iva 01746930138

con studio in Anzano del Parco 22040 (CO) Via Provinciale, 26

telefono: 031.632290

cellulare: 335.8051291

fax: 031.3352972

email: arch.brennactu@hotmail.com

PEC: mario.brenna@archiworldpec.it



Beni in Mozzate (Como) Via Baracca n° 7 – Villa Rosa.

Lotto 001

1. PREMESSA:

Il sottoscritto arch. Mario Brenna iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Como al n° 1243 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Como al n° 1710, con studio in Anzano del Parco (CO) Via Provinciale n° 26, veniva incaricato in data 21/06/2016 dal curatore falli [REDACTED], in riferimento alla procedura fallimentare n. 16/2014 a carico della [REDACTED] di eseguire una relazione di consulenza tecnica estimativa per determinare il valore immobiliare, previo l'analisi documentale e sopralluoghi, sito in Mozzate via Baracca n°7 a destinazione albergo ristorante, rustici e area di pertinenza, denominato compendio Villa Rosa [REDACTED] va ed analizzava tutta la documentazione reperita presso la sede della [REDACTED] e presso l'ufficio tecnico del comune di Mozzate, oltre alla ricerca documentale presso l'Archivio della Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), eseguito sopralluoghi per rilievo metrico e fotografico, nel merito:

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 del compendio immobiliare ubicato in Mozzate via Baracca n° 7, costituito da un edificio principale posto al centro della proprietà ex albergo-ristorante denominato "Villa Rosa, oltre ad un fabbricato rustico posto sul confine nord e porzione di fabbricato a ridosso di altra proprietà. Il tutto inserito in una proprietà quasi completamente recintata, tranne il lato est che confina con l'ex Parco Comunale Guffanti che al tempo costituiva un'unica proprietà della famiglia Guffanti. La divisione comporta la costruzione di una recinzione di divisione lungo il confine lato mapp. 98.(vedi punto B – all. B visuale planimetrico)

Il compendio è ubicato in Mozzate lungo la via Baracca, strada che si dirama dalla via Per Limido, in prossimità del centro storico e lungo la linea ferroviaria. Traffico limitato con parcheggi sufficienti, in virtù di un'area parcheggio interno. Zona provvista di urbanizzazione primaria e ottimamente servita dai mezzi pubblici.

B.

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

INTESTATARIO: per la quota dell'intera proprietà

- Soc. Mozzate Patrimonio con sede in Mozzate P.iva 02738770136 dei seguenti mappali;

RIF. VILLA ROSA -

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 12, mappale 1401, sub. 4, categoria A.7, cl. 2, consistenza 29 vani, superficie catastale 887 mq, Rendita € 3.145,22;



RIF. FABBRICATO RUSTICO -
CATASTO FABBRICATI:

- foglio 12, mappale 99, sub. 4, categoria A.2, cl. 3, consistenza 13 vani, superficie catastale 270 mq, Rendita € 1.309,22;
- foglio 12, mappale 99, sub. 5, categoria C.6, cl. U, consistenza 29 mq, superficie catastale 34 mq, Rendita € 133,30;
- foglio 12, mappale 99, sub. 6, categoria C.2, cl. 3, consistenza 47 mq, superficie catastale 54 mq, Rendita € 121,37;
- foglio 12, mappale 99, sub. 7, categoria C.6, cl. U, consistenza 26 mq, superficie catastale 27 mq, Rendita € 119,51;
- foglio 12, mappale 99, sub. 8, categoria C.6, cl. U, consistenza 35 mq, superficie catastale 41 mq, Rendita € 160,88;

RIF. PORZIONE DI FABBRICATO -
CATASTO FABBRICATI:

- foglio 12, mappale 1932, sub 3, categoria A/2, cl. 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq 124, Rendita € 426,08;

RIF. AREA -
CATASTO TERRENI:

- foglio 9, mappale 98, qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie ha 00.22.40, red. Dominicale € 9,83, red. Agrario € 12,73;
- foglio 9, mappale 1939, qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie ha 00.02.80, red. Dominicale € 1,23, red. Agrario € 1,59;
- foglio 9, mappale 2912, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, superficie ha 00.00.20, red. Dominicale € 0,09, red. Agrario € 0,11;
- foglio 9, mappale 3632, qualità SEMINATIVO, cl. 3, superficie ha 00.00.55, red. Dominicale € 0,24, red. Agrario € 0,31;
- foglio 9, mappale 159, qualità SEMINATIVO, cl. 2, superficie ha 00.03.30, red. Dominicale € 2,13, red. Agrario € 1,96;
- foglio 9, mappale 1258, FABBRICATO RURALE, superficie ha 00.04.80; (correlato con sez. urb. Fg 12 mapp. 99)
- foglio 9, mappale 99, ENTE URBANO , superficie mq 655; (correlato con sez. urb. Fg 12 mapp. 99)
- foglio 9, mappale 1932, ENTE URBANO, superficie mq 140; (correlato con sez. urb. Fg 12 mapp 1932;



- foglio 9, mappale 1401 , ENTE URBANO, superficie mq 700; (correlato con sez- urb. Fg 12 mappale 1401;)

Coerenze nell'insieme del compendio Villa Rosa : a nord mapp 164 ; mapp 1311; mapp. 6073; mapp 7592; mapp. 6815; mapp. 2440; mapp. 1352; mapp. 1920; mapp. 1536; a est : Parco Guffanti di cui ai mapp 2596; mapp: 94; mapp93; mapp. 92; a sud : per un tratto con via Baracca , poi per salto all'interno con mapp 3630; mapp. 1353; via Baracca; mapp. 164, mapp. 213; a ovest : per un tratto con via Baracca, poi salto all'interno con mapp: 3630; mapp 1353; via Baracca; mapp 164; mapp 213;

Osservazioni: -

- *dalla lettura delle visure l'intestazione proprietà è **corretta**;*
- *dalla lettura dell'estratto mappa lo stato dei luoghi risulta **non conforme** :*
 - *il fabbricato principale Villa Rosa non è aggiornato sulla mappa nella sua consistenza; serve la redazione tipo mappale e fusione mappali per cambio numerazione foglio catastale;*
 - *il mapp. 1258, nella parte nord, i confini risultano non corrispondenti alla mappa, serve frazionamento e cessione delle porzioni di terreno in uso e a carico di terzi; (vedi punto A – all. B – visuale planimetrico)*
- *dalla lettura delle schede catastali nell'insieme , lo stato dei luoghi **risulta non conforme**:*
 - *la scheda catastale del fabbricato Villa Rosa mapp 1401 sub 4 **non corrisponde** allo stato dei luoghi e di progetto, serve aggiornamento scheda;*

3. STATO DI POSSESSO:

A seguito dei vari sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto perito ha constatato che:

- Tutti i fabbricati facenti parte del compendio qui descritto, denominato Villa Rosa risultano liberi e in uno stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di passo carraio e pedonale su una parte del mappale 98 a favore del mappale 1536; Vincolo non trascritto ma di fatto per la presenza del cancello carraio.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria (attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento. Atto a rogito notaio C. Varrica in data 27.12.2005 rep 53344/14609, Iscritto a Como in data 29.12.2005 pres. N 215 reg. ai nn 47150 / 9869;



Capitale € 2.799.099,11 Spese € 596.900,89 Totale € 3.396.000,00;
A favore di:

Contro [REDACTED]
(rif. mapp.1401 sub 1-2-3 ora 1401 sub 4, mapp. 2370 sub 3-4-5-6-7-8- ora 99sub3-4-5-6-7-8; mapp 1401 ente urbano, 1932 sub 1-2 ora 1932 sub 3; mapp 1932 ente urbano ; mapp 98 – 99 – 1939-2912 – 3632- 159 – 1258 fabbr. rurale)

- Iscrizione n 68 del 28.09.2009 reg. gen. n 27022 e reg. part. N 5732
Atto giudiziario Tribunale di Brescia - Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Capitale € 168.743,07 + Interessi € 3.120,59 + Spese € 128.136,34 - Totale
€ 300.000,00

A favore

Contro [REDACTED]

(rif. mapp. 1932 sub. 1-2 ora 1932 sub 3 , mapp 1932 ente urbano)

- Iscrizione n 104 del 25.11.2011 reg. gen. n 31474 e reg. part. 6119;
Atto giudiziario tribunale di Lecco – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo
Capitale € 178.997,07 + Interessi € 26.961,21 + Spese € 24.041,72 – Totale €
230.000,00

A favore

Contro [REDACTED]

(rif. mapp.1932 sub. 1-2 ora 1932 sub. 3 ; 1932 ente urbano)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Trascrizione n 27 del 23.07.2014 reg. gen. n 15877 e reg. part. n 11109
Atto giudiziario Tribunale di Como – Sentenza Dichiarativa di Fallimento.
A favore Massa dei creditori del fallimento della Società [REDACTED]
- Trascrizione n 1 del 13.03.2009 – reg. gen. n 6690 e reg. part. n 4210
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
A favore
Contro [REDACTED]
(rif. mapp.2370 sub. 1-2 ora 99 sub 4-5-6-7-8-; mapp 98 – 1939- 1258 fabbr. rurale
– 159 – 99 – 2370 sub 4 ora 99 sub 4 ; mapp 1401 sub 1-2 ora 1401 sub 4)
- Trascrizione n 92 del 18.02.2011 – reg- gene n 4297 e reg. part. n 2761
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
A favore
Contro [REDACTED]
(rif. mapp. 2370 sub. 4- 5- 6 – 7-8 ora mapp 99 sub. 4-5-6-7-8- ; mapp 98 – 99 –
1939 – 3632 – 1258 fabbr. rurale , 159 , mapp 1401 sub. 4 ; mapp 1401 sub. 5 ora
1932 sub. 3)

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:**

- [REDACTED] con sede in Mozzate via San Martino 15
P.I. 02738770136 per la quota di 1/1, in forza di atti di compravendita:
 - Atto Segretario Comunale dott. Cosimo Montalto del 12/04/2005 rep. n 23/05
Registrato a Como il 05/05/2005 ai nn 14880 / 9360; Trascritto a Como present. n 75 del 05.05.2005 ai nn. 14880/9360;
Parte venditrice
 - Notaio Carmelo Varrica del 03.11.2005 rep. 53179, registrato a Como il 15.11.2005 al n 9812 serie 1T. Trascritto a Como present. N 68 del 16.11.2005 ai nn 40863 / 25901;
Parte venditrice

6.2 PRECEDENTE PROPRIETARIO:

- [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza atti
notarili:
 - Atto Notaio P. Sormani del 31/01/2000 rep. 215641 racc 49560; trascritto a Como il 29/02/2000 ai nn 3987 / 2714 (rif. ai mapp. 1401 sub 1-2-3 (ora 1401 sub 4) ; 1932 sub 1-2 (ora 1401 sub 5) ; 1932; 2912; 98; 99;1939, 1401, 3632 ;)
Parte venditrice
 - Atto Notaio P. Sormani del 15/01/2002 rep 253841 racc. 55923 ; trascritto a Como il 05.02.2002 ai nn 2853 / 2140 (rif ai mapp 2370 sub 1-2 (ora 99 sub. 4-5-6-7-8) ; 1258 ; 159)
Parte venditrice

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1 PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito degli accessi presso la sede della soc. Mozzate Patrimonio in via San Martino 15 e presso l'ufficio tecnico del comune di Mozzate, esaminata la documentazione reperita, letto gli atti di provenienza, si è constatato che sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Fabbricato Villa Rosa :

- Costruzione iniziale ante settembre 1967;



-
-
- Pratica edilizia DIA n 53 del 28.09.2000 prot. 9532 per opere di risanamento e ristrutturazione e formazione locale cucina; cambio d'uso in ristorante e albergo;
 - Pratica edilizia DIA n 15 del 27.02.2001 prot. 2423 per variante in corso d'opera alla DIA n 53/00
 - Pratica edilizia DIA n 39 del 09.06.2001 prot 6913 per variante in corso d'opera alla DIA n 15/01;
 - Domanda di agibilità del 11.06.2001 prot. n 890;

Porzione di fabbricato :

- Costruzione iniziale ante settembre 1967;
- Pratica edilizia DIA n 15 del 27.02.2001 prot. 2423 per variante in corso d'opera alla DIA n 53/00 (solo piano terra)
- Pratica edilizia DIA n 39 del 09.06.2001 prot 6913 per variante in corso d'opera alla DIA n 15/01; (solo piano terra)
- Domanda di agibilità deposito del 11.06.2001 prot. n 890;

Fabbricato rustico :

- Costruzione iniziale ante settembre 1967;
- Pratica edilizia DIA del 06.04.2007 prot. 4203 opera di demolizione fabbricato. Non eseguita;

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

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

- P.G.T. Vigente approvato con Delibera C.C. n 57 del 03.12.2018 e pubblicato sul BURL n 9 del 27.02.2019.

Dalla visura dei suddetti documenti risulta:

- Piano dei Servizi –PdS.01: Verde Pubblico e Sport – codice VER 07;
-PdS.rel. 01 art. 5.5 Verde Pubblico e Sport; Identificativo
VER07: parco Pubblico – denominato Parco di Villa Guffanti;

PdR 01.a – azzonamento : Verde Pubblico
Fascia di rispetto ferrovia
TUC residenziale bassa densità;

Vedi CDU n 32/2019 del 25.07.2019 rilasciato dal responsabile del servizio.



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

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

❖ REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIO

- Fabbricato Villa Rosa ;
 - Lo stato dei luoghi risulta **conforme** allo stato di progetto di cui alla Pratica edilizia DIA n 39 del 09.06.2001 prot 6913 per variante in corso d'opera alla DIA n 15/01;
 - Domanda di agibilità deposito del 11.06.2001 prot. n 890;
- Porzione di fabbricato;
 - Lo stato dei luoghi risulta **conforme** allo stato di progetto di cui alla Pratica edilizia DIA n 39 del 09.06.2001 prot 6913 per variante in corso d'opera alla DIA n 15/01;
 - Domanda di agibilità del 11.06.2001 prot. n 890;(solo piano terra).
- Fabbricato rustico;
 - Lo stato dei luoghi conforme , antecedente al sett. 1967;

❖ REGOLARITA' CATASTALE

- Fabbricato Villa Rosa;

Lo stato dei luoghi risulta **non conforme** a quanto riportato sulla mappa catastale e scheda planimetrica ;

Osservazione: necessita la presentazione di nuovo tipo mappale per diversa perimetrazione fabbricato, nuovo docfa e nuova scheda catastale per ampliamento con destinazione d'uso albergo ristorante;

Costo professionale compreso oneri € 2.500,00

- Porzione di fabbricato;

Lo stato dei luoghi risulta **non conforme** a quanto riportato sulla scheda planimetrica ;.

Osservazione: necessita di nuova scheda catastale.

Costo professionale compreso oneri € 400,00

- Fabbricato rustico;

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** a quanto riportato sulle schede planimetriche;



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE -

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è ubicato in Mozzate (CO) lungo la via Baracca , e confinante con l'ex Parco Comunale Guffanti, che un tempo ne era un'unica proprietà.

Il compendio è formato da un fabbricato principale, denominato Villa Rosa, da una porzione di fabbricato posto di fronte a Villa Rosa, e un fabbricato denominato Rustico posto sul confine di altre proprietà lato nord.

Conta n 2 ingressi sulla via Baracca : il primo ingresso carraio (secondario) si dirama dalla via Baracca per un tratto con diritto di servitù acquisita sul mapp. 1353; il secondo ingresso direttamente (principale) dalla via Baracca, pedonale e carraio, posto di fronte all'ingresso dell'albergo / ristorante.

Dall'ingresso secondario sul lato sinistro uno spiazzo a parcheggio servente l'attività di Villa Rosa, di fronte il fabbricato rustico in pessime condizioni di manutenzione. Sulla destra la porzione di fabbricato a ridosso di un fabbricato di più grande dimensioni. La ns porzione conta di 2 locali al piano terra divisi, con ingressi separati. Un tempo locali spogliatoi per il personale di Villa Rosa Al piano primo con accesso da una scala e balconata esterna troviamo 2 locali con un w.c. Stato di manutenzione pessimo.

Al centro del compendio il fabbricato Villa Rosa. Una costruzione di pregio, attualmente in stato di abbandono e manutenzione pessima.

Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra e un seminterrato. Al piano terra e dal lato su via Baracca l'ingresso alla struttura, un tempo albergo con ristorante. Oltre alla reception, troviamo a questo piano n 3 sale ristorante , locale ufficio, locale cucina e accessori, servizi igienici. E con ingresso dall'esterno locale centrale termica. Da una delle sale con enormi vetrate sul parco comunale una scala di accesso al giardino. Al piano primo n 5 camere d'albergo n con relativi servizi, una sala colazione con accesso alla terrazza con panorama sul parco comunale. Al secondo piano n 4 camere d'albergo, terrazzo. Il tutto raggiungibile per mezzo di una scala al centro dell'edificio e un ascensore posto lato esterno. Al piano seminterrato, per un salto di quota, nella parte libera un locale bar con posti a sedere , vetrate con vista sul giardino e servizi igienici dedicati. Nella parte interrata contro terra, locali magazzino , ripostiglio.

Il compendio risulta per la quasi totalità recintato, tranne il lato a confine con il Parco Guffanti, lungo il lato del mapp. 98 per circa mt. 100. (vedi punto B – all. B visuale planimetrico)

Si rileva la presenza di un cancello/passo carraio sul confine nord con il mapp. 1526. Probabile una servitù di passaggio acquisita a favore di detto mappale (1526) sul mapp. 98, proveniente dal parco Guffanti.(vedi punto C – all. B – visuale planimetrico)

Caratteristiche:

Villa Rosa :

Struttura: scheletro con pilastri e travi e parti di muratura in C.A e solette in parte in latero-cemento e in parte in legno;

Copertura: tetto piano con terrazzi e parte centrale copertura a falde con tegole;

Canali e pluviali: in lamiera;

Pareti interne: tramezze in forati intonacate a civile;

Muratura perimetrale: con laterizi tipo svizzero semiportante;

Pavimenti interni: in parte piastrelle in parte marmo di carrara;

Rivestimenti: in piastrella di ceramica;

Infissi: serramenti interni in legno con persiana esterna in legno colore verde;

Porta ingresso: In legno;



Impianto Elettrico: sottotraccia .

Non a norma;

Impianto Riscaldamento: - Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa con locale caldaia piano seminterrato e impianto di climatizzazione. Non a norma.

Stato di manutenzione : pessimo dovuto alle infiltrazioni e un incendio nella zona reception nel nov. 2018

Porzione di Fabbricato:

Struttura: in muratura;

Copertura: a falda con tegole a canale;

Canali e pluviali: in lamiera;

Pavimenti interni: piastrelle di ceramica;

Rivestimenti: in piastrella di ceramica;

Infissi: in legno vetro semplice;

Porta ingresso: in legno;

Impianto elettrico: sottotraccia.

Non a norma;

Impianto riscaldamento: inesistente;

Stato di manutenzione : pessimo

Fabbricato rustico :

Struttura : in muratura

Copertura : a falde con tegole a canale;

Canali e pluviali : in lamiera;

Pavimenti : in battuto di cemento;

Infissi : in legno;

Impianto elettrico : inesistente;

Impianto riscaldamento : inesistente;

Stato di manutenzione : pessimo

Parcheggio :

Struttura : pavimentazione in autobloccanti;

CONSISTENZA IMMOBILIARE

A seguito dei vari sopralluoghi (del 28.05.2018 ,del 31.05.2018. del 04.06.2018, del 30.10.2018, del 04.12.2018, del 07.12.2018, del 10.06.2019) si è provveduto alla rilevazione della consistenza metrica dei corpi di fabbrica e dello stato dei luoghi. Si è provveduto poi alla verifica della scala della planimetria e successivamente si è rilevata la consistenza delle superfici reali e di seguito, con l'applicazione di coefficienti di ragguaglio in questo caso il coeff. di destinazione dei locali accessori, alla consistenza della superficie ragguagliata. Nel dettaglio:
di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali intere e ragguagliate dei fabbricati sopra identificati.



• **Fabbricato Villa Rosa**

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Piano interrato : Deposito	Sup. lorda	140,00	0,30	42,00
Piano seminterrato : Sala bar	Sup. lorda	134,00	1,00	134,00
Piano terra : Albergo	Sup. lorda	315,00	1,00	315,00
Cucina	Sup. lorda	90,00	1,00	90,00
Locale tecnico	Sup. lorda	12,00	0,30	3,60
Piano primo : Albergo	Sup. Lorda	212,00	1,00	212,00
Terrazzo	Sup. Lorda	113,00	0,30	33,90
Piano secondo : Albergo	Sup. Lorda	145,0	1,00	145,00
Terrazzo	Sup. Lorda	62,00	0,30	18,60
Balcone	Sup. Lorda	6,40	0,20	1,28
Sup. reale lorda		1.229,40	Sup. ragg.	995,38

• **Porzione di fabbricato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Piano terra : spogliatoio / w.c.	Sup. lorda	55,00	1,00	55,00
Piano primo: abitazione	Sup. lorda	55,00	1,00	55,00
balcone	Sup. lorda	7,00	0,20	1,40
Sup. reale lorda		117,00	Sup. ragg.	111,40

• **Fabbricato rustico:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Piano terra : Box	Sup. lorda	95,0	0,50	47,50
Ripostiglio	Sup. lorda	70,00	0,30	21,00
Deposito	Sup. lorda	52,00	0,20	10,40
Abitazione	Sup. lorda	45,00	1,00	45,00
Piano primo : Abitazione	Sup. Lorda	210,00	1,00	210,00
Balcone	Sup. Lorda	13,00	0,20	2,60
Sup. reale lorda		485,00	Sup. ragg.	336,50



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO:

9.1 Criterio di Stima beni porzione A:

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato ai fini di una alienazione complesso in questione. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

La dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico:

- Il metodo diretto che si applica quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita dei beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si manifesta essenzialmente attraverso il metodo comparativo.
- Il metodo indiretto si applica attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più, fra le citate condizioni necessarie all'uso del metodo diretto, ricercando il valore di mercato attraverso altri valori: di costo di ricostruzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un bene con precisi vincoli urbanistici e non essendo riscontrabile nella zona un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, si ritiene di applicare il metodo analitico e sintetico che permette sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato. In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi si ritiene opportuno applicare il metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato. Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene "ex novo" abbattendo poi tale valore con opportuni coefficienti, tra cui la vetustà e la obsolescenza della costruzione (strutture e finiture) e degli impianti in essa presenti. Per vetustà si intende il deprezzamento dell'immobile indotto dal progressivo deterioramento di strutture ed opere edilizie (elementi non sostituibili). L'obsolescenza funzionale è legata all'attualità di impianti e finiture, ed alla concezione stessa dell'immobile, che si evolvono seguendo il progresso tecnologico e gli orientamenti della società. I coefficienti sono presi dalle tabelle del borsino immobiliare della prov. di Como.

Attraverso un'indagine di mercato e per propria conoscenza diretta, attraverso la lettura delle tabelle elaborate dai vari ordini professionali "dei costi di costruzione e ristrutturazione dei manufatti edilizi" (Como Varese Milano), viene preso in considerazione il costo / mq di costruzione ex novo per i fabbricati presenti, considerata la tipologia di costruzione, delle finiture ecc.: **valore € 1.500 mq. per la Villa Rosa, di €1.250,00 per gli altri fabbricati** ; Il valore dell'area/ giardino, considerato la presenza in parte del parcheggio, la piantumazione, i viali interni, la recinzione ecc, si può quantificare in **€ 50,00 mq.**



9.2 Valutazioni beni porzione A:

- **Fabbricato Villa Rosa:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore	Coeff. vetustà	Coeff. Obsolescenza	Valore complessivo
Albergo/ristor./ accessori	995,38	€ 1.500	€ 1.493.070	0,70	0,30	€ 313.545,0

- **Porzione di fabbricato:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore	Coeff. vetustà	Coeff. Obsolescenza	Valore complessivo
P.T+ P.1° Spogliatoio/abitazione	111,50	€ 1.250	€ 139.375,0	0,70	0,60	€ 58.537,0

- **Fabbricato rustico:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore	Coeff. vetustà	Coeff. Obsolescenza	Valore complessivo
P.T + P.1° deposito/ ripostiglio/ abitazione	336,50	€ 1.250	€ 420.625	0,50	0,30	€ 63.093,0

- **Giardino:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore	Valore complessivo
Area verde proprietà 100%	4.900,00	€ 50,00	€ 245.000	€ 245.000,00

€ 680.175,00

- Valore complessivo diritto e quota:

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
€ 102.026,00
- Riduzione valore del 5% per servitù acquisita sul mapp 98 a favore del mapp 1536; (valore di € 112.000)
€ 5.600,00



-
-
-
- Spese generali per interventi di adeguamento e professionali per:
- Regolarità catastale:
- Villa Rosa € 3.450,00
- Opere edili:
- Costruzione recinzione su confine Villa Rosa € 35.000,00
- Sommano : € **38.450,00**
-
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

9.4 Prezzo base d'asta del compendio:

- 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 e opere di adeguamento a carico dell'acquirente: **€ 534.000,00**

Documenti allegati al presente elaborato peritale:

- ✓ All. A - Mappa areofoto;
- ✓ All. B - Visuale planimetrico individuazione complesso;
- ✓ All. C - Estratto mappa;
- ✓ All. D - Fabbr. Villa Rosa visure e schede catastali;
- ✓ All. E - Fabbr. porzione visure e schede catastali;
- ✓ All. F - Fabbr. Rustico visure e schede catastali;
- ✓ All. G - Visure ipotecarie;
- ✓ All. H - Atti di provenienza porzioni;
- ✓ All. I - Provvedimenti autorizzativi;
- ✓ All. L - Estratto normativa PGT - CDU;
- ✓ All. M - Documentazione fotografica

Data: 26.07.2019

Il perito

Arch. Mario Brenna

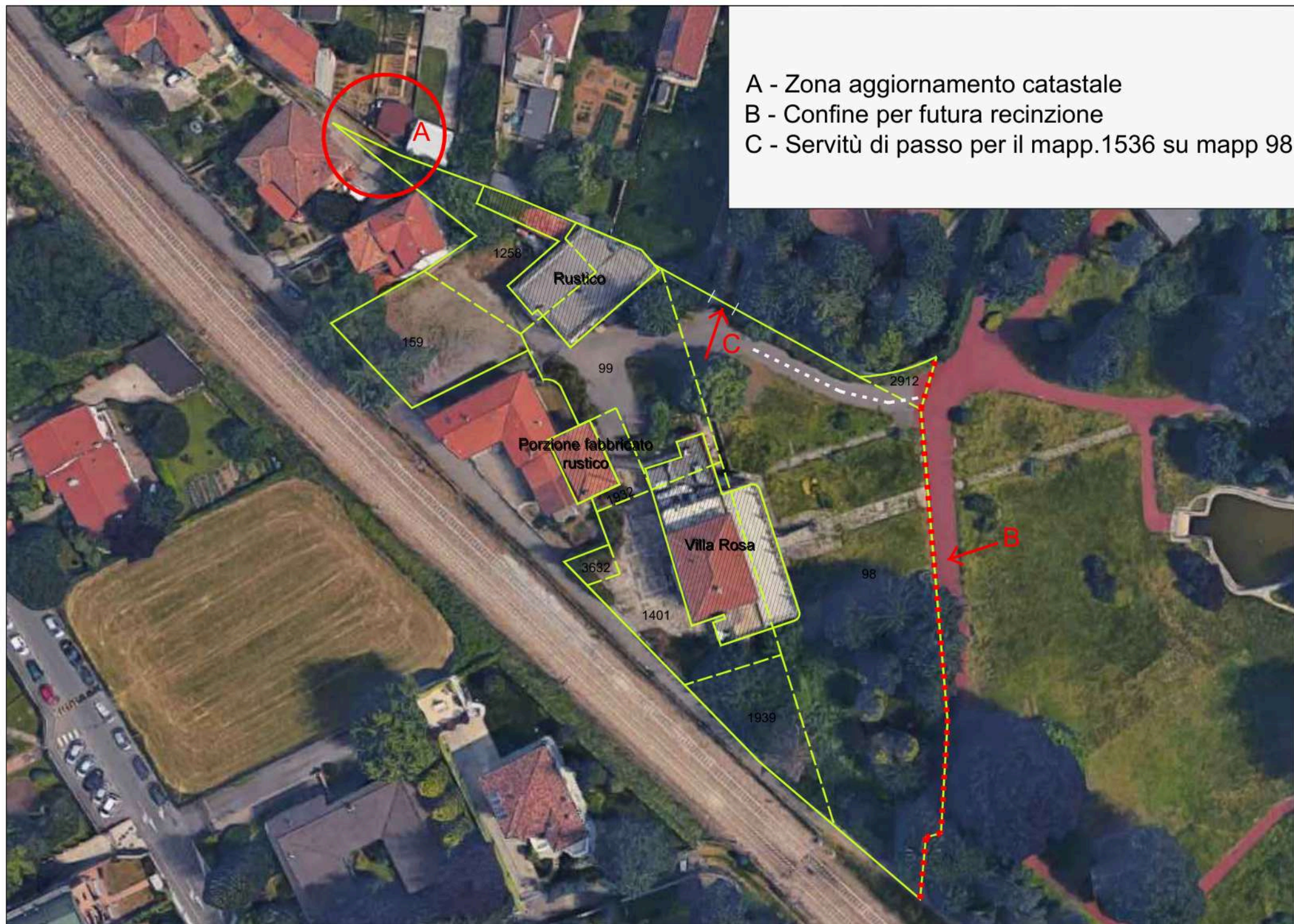


- All. A –Mappa areofoto;



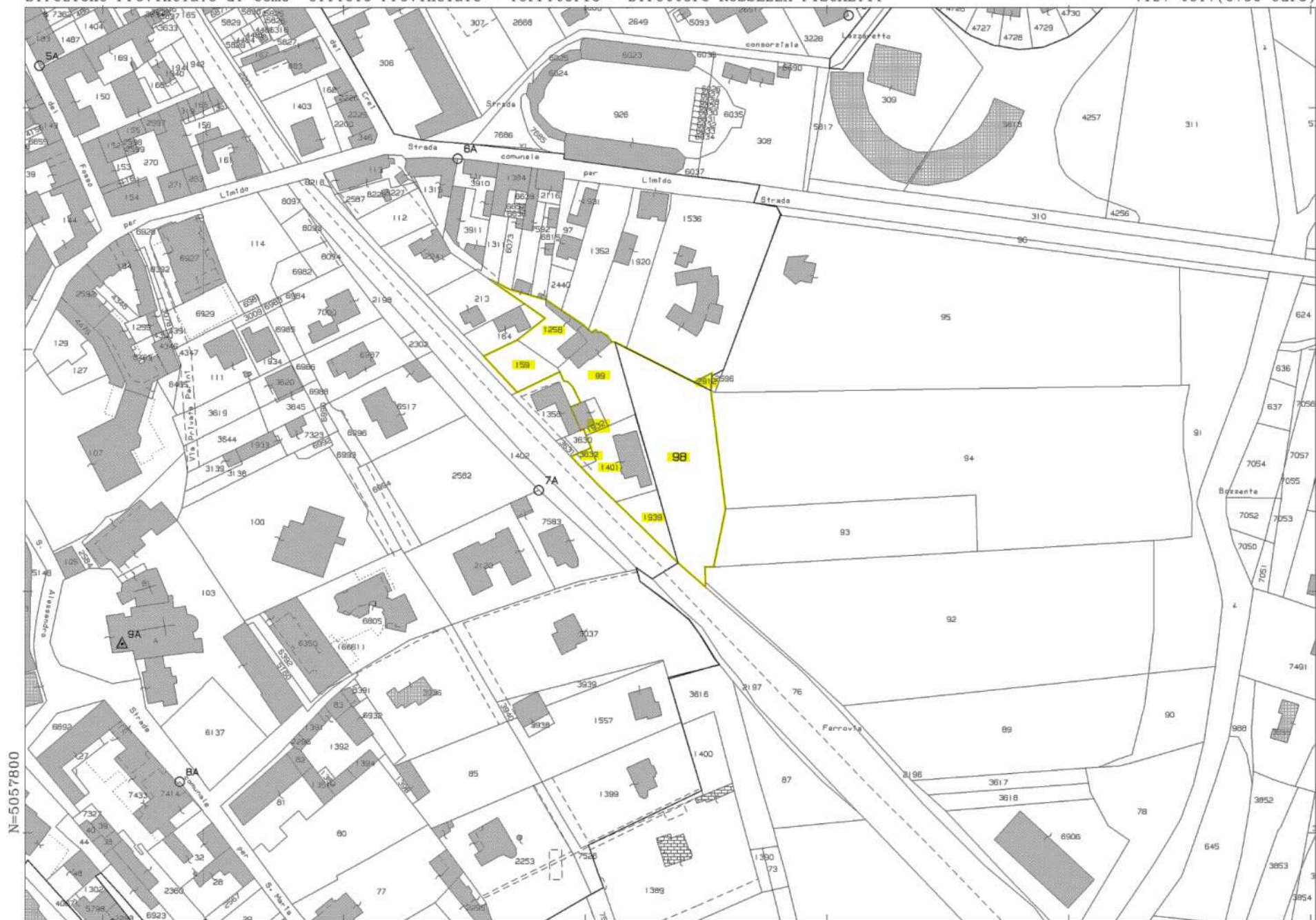


- All. B – Visuale planimetrico individuazione complesso;



- A - Zona aggiornamento catastale
B - Confine per futura recinzione
C - Servitù di passo per il mapp.1536 su mapp 98

- All. C – Estratto mappa, visure terreni;



N=5057800

E=1496600

Comune: MOZZATE
Foglio: 912

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

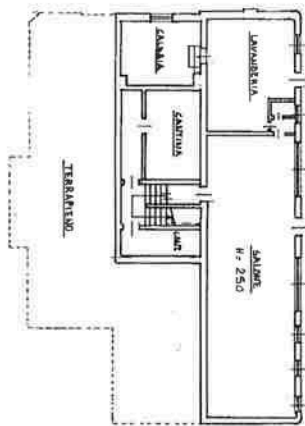
3-Giu-2019 12:19:32
Prot. n. T150573/2019

1 Particella: 98

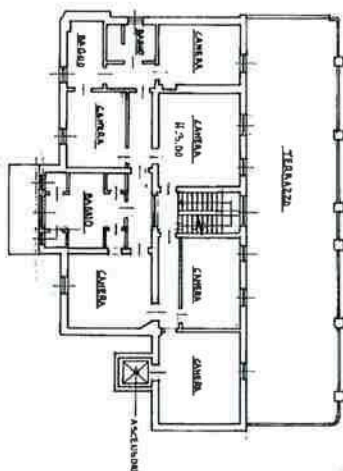


- All. D – Fabbr. V■a Rosa visura e scheda catastale;

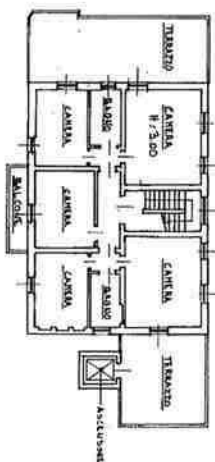
PIANO CANTINALE



PIANO PRIMO



SECONDO PIANO



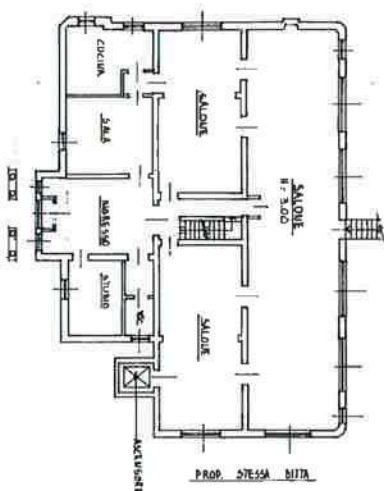
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOZZATE
 Data: 03/06/2019
 Uscio
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esternale di: 0010

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Via Francesco Baracca n. 7

PROP. STESSA DITTA



PIANO TERZA

PROP. STESSA DITTA

ORIENTAMENTO

Scala di 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°

02 FEB 1986

Completato dal GEN. NANO, C.N.

Incarico affidato da L. ORDINE
 della Provincia di MILANO n. 2806

DATA
 PRIMA

Ultima planimetria in atti

- All. E - Porzione di fabbricato visura e scheda catastale;

MODULARIO
P. rig. 1000 - 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

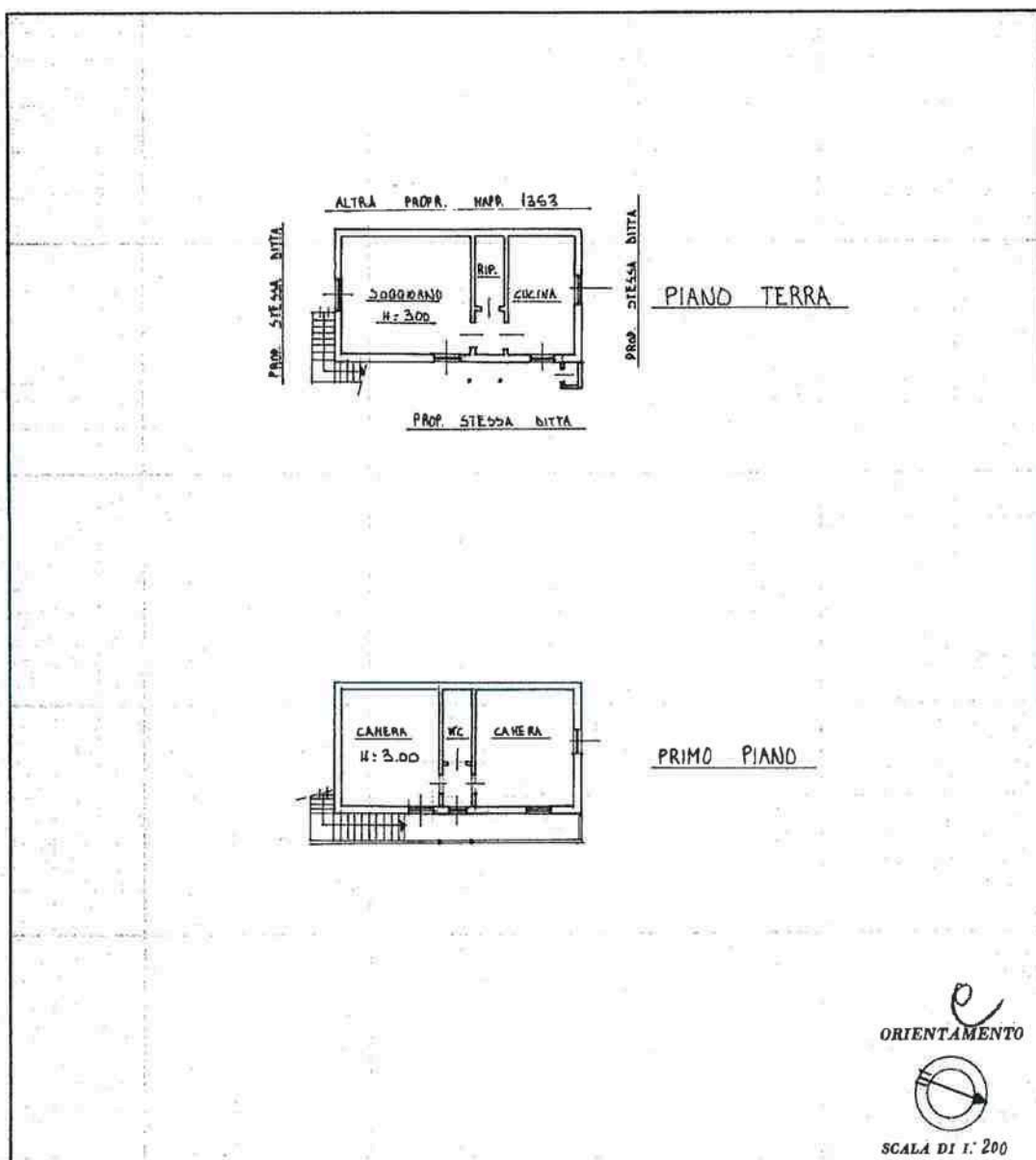
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1949, N. 552)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOZZATE Via FRANCESCO BARACCA 7

Data:

Utile

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COMO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

23/7

20 FEB 1986

Compilata dal GEOM. MAURO CAL
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO n° 2806DATA FEBBRAIO 1986
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:20/02/1986 - Data: 12/07/2019 - n. T188393 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- All. F - Fabbricato rustico visure e schede catastali;

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2019 - Comune di MOZZATE (F788) - < Foglio: 12 - Particella: 99 - Subalterno: 4 >
VIA FRANCESCO BARACCA n. 7 piano: T-1;

Data presentazione: 20/02/1986 - Data: 03/06/2019 - n. T208250 - Richiedente: XXXXXXXXXX
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318

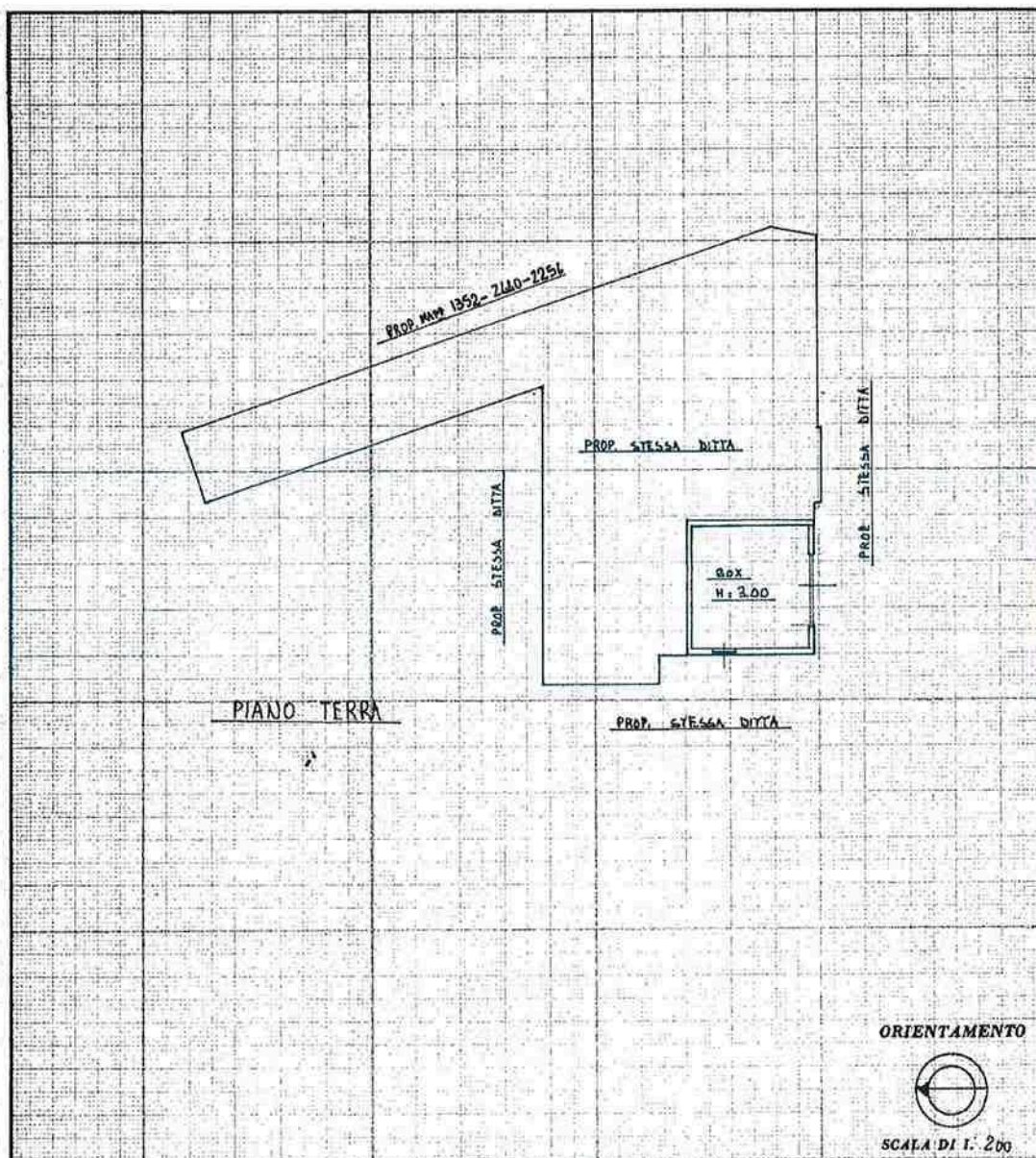
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1930, N. 687)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOZZATEVia FRANCESCO BARACCA 7

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COMO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

20/2

20 FEB 1986

Compilata dal GEOM. MAURO CAI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n° 2806
della Provincia di MILANODATA FEBBRAIO 1986

Firma:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/02/1986 - Data: 03/06/2019 - n. T208255 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (254x389) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
P. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

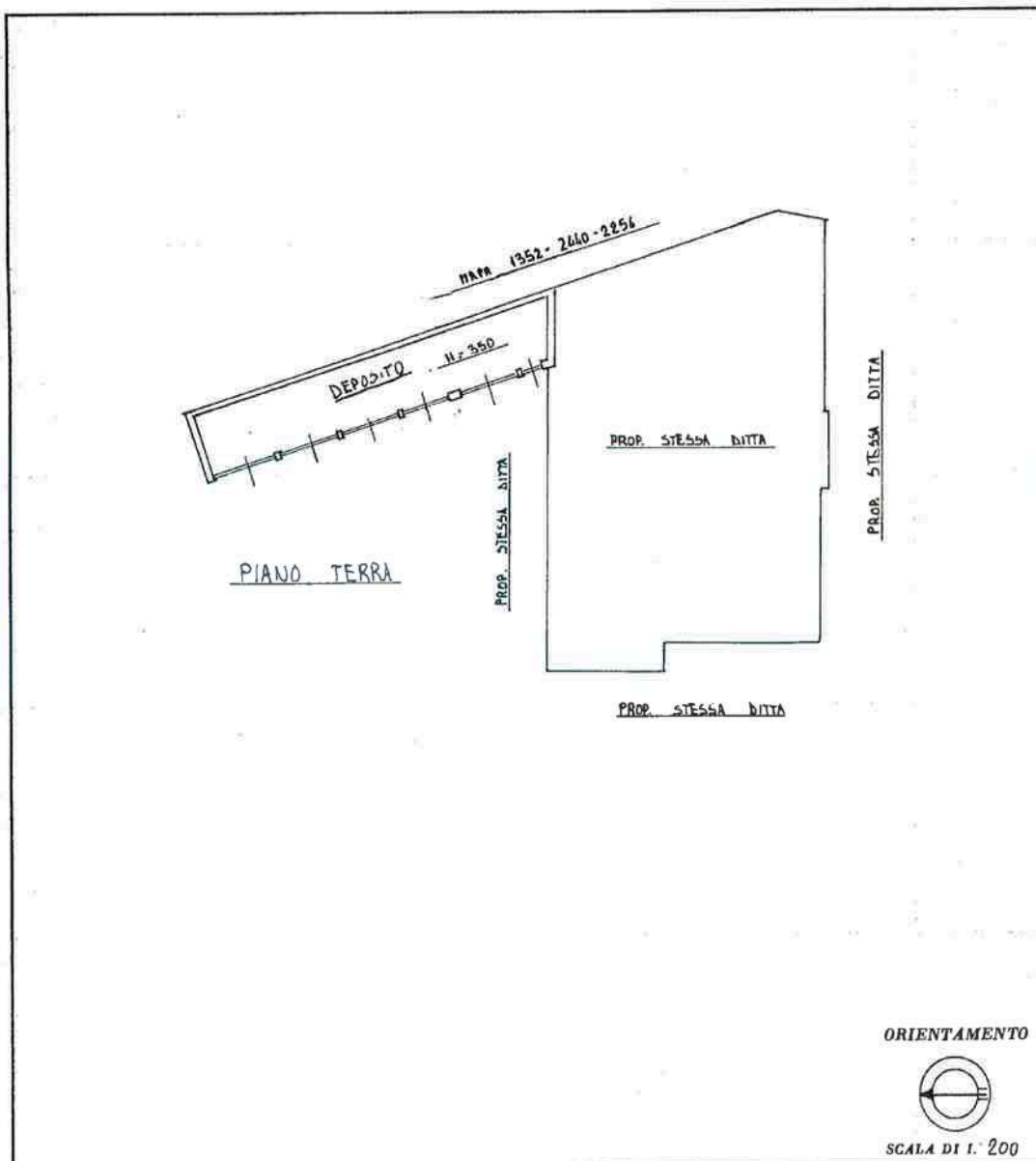
Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOZZATE

Via FRANCESCO BARACCA 7

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COHO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

23/2

20 FEB 1986

Compilata dal GEOM. MAURO CAL

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Abo dei GEOMETRI N° 2806

della Provincia di MILANO

DATA FEBBRAIO 1986

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:20/02/1986 - Data: 03/06/2019 - n. T208254 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2019 - Comune di MOZZATE (F788) - < Foglio: 12 - Particella: 99 - Subalterno: 6 >
VIA FRANCESCO BARACCA n. 7 piano: T;

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - III

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

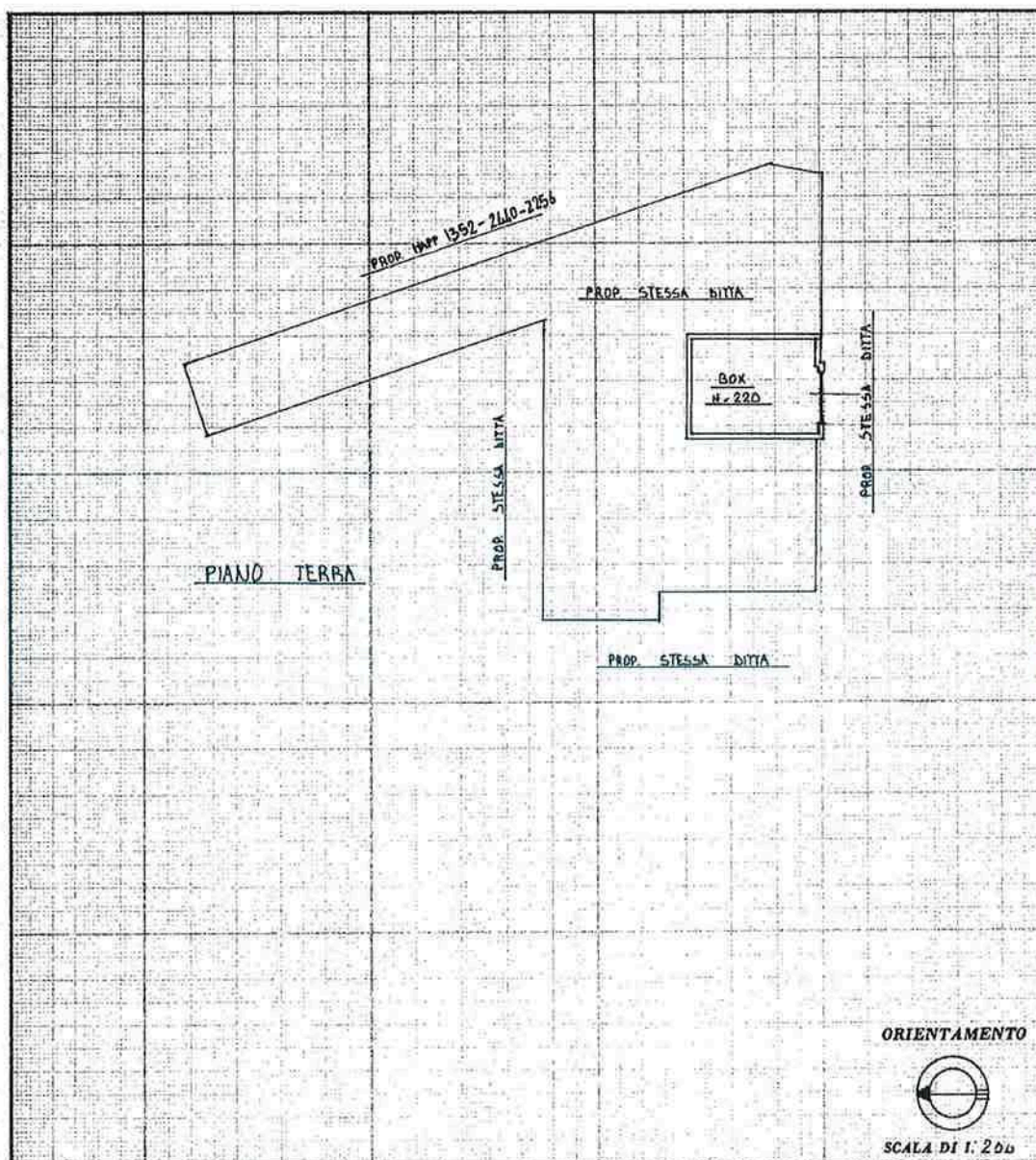
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 686)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOZZATE

Via FRANCESCO BARACCA n. 7

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COHO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

23/3

20 FEB 1986

Compilata dal GEOM. MAURO CAI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO N° 52806

DATA 20 FEBBRAIO 1986
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/02/1986 - Data: 03/06/2019 - n. T208253 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (254X389) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2019 - Comune di MOZZATE (F788) - < Foglio: 12 - Particella: 99 - Subalterno: 7 >
VIA FRANCESCO BARACCA n. 7 piano: T;

MODULARIO
F. - Cat. A. F. - 311

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

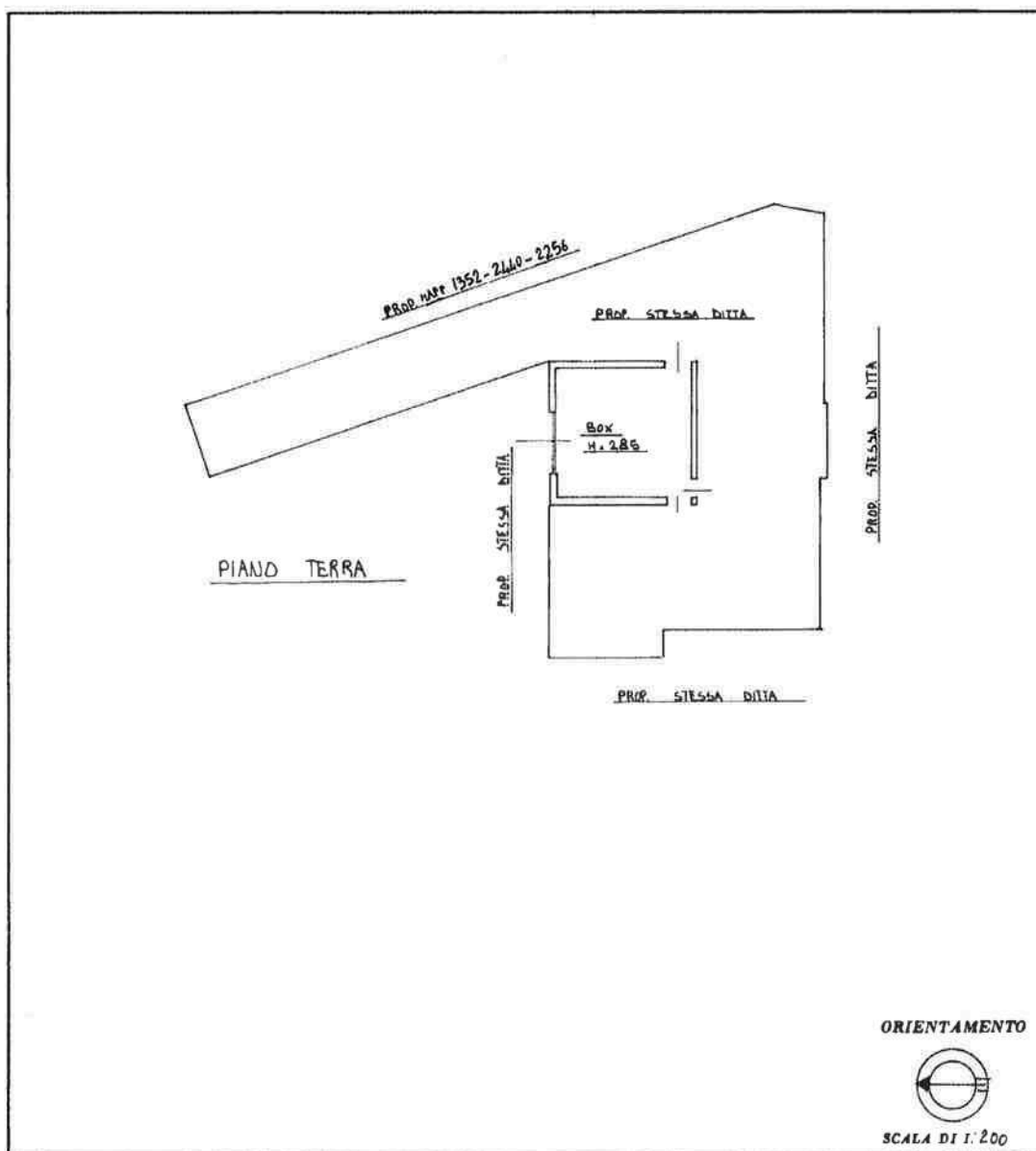
(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1980, N. 688)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MOZZATEVia FRANCESCO BARACCA 7

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

COMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

2/5

2/5

Compilata dal GEOM. CAI MAURO
(Titolo, nome e cognome del titolare)Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MILANO n° 2806

DATA

Firma:

[Handwritten signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:20/02/1986 - Data: 03/06/2019 - n. T208252 - Richiedente: BRNMNG61E10A249C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- All. M - Documentazione fotografica;



Porzione di fabbricato



Porzione di fabbricato



Ingresso secondario

Villa Rosa











Situazione dopo incendio Villa [REDACTED] del 30/10/2018





Situazione precaria solette Villa [REDACTED]

Fabbricato rustico





Fabbricato rustico con parcheggio



Cancello servitù di passo a favore mappale 1536 su mappale 98



Via Francesco Baracca



Ingresso principale Villa Rosa su via Francesco Baracca



Ingresso secondario

