



Tribunale Ordinario di Como
SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato Preventivo
N. 23 / 2015

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

Giudice Dott. Marco MANCINI

Commissario Giudiziale Dott. Massimo Premoli

Liquidatore Giudiziale Dott. Fabio Gambusera

Perito arch. Rossella Bianchi

ELABORATO PERITALE
LOTTO E

Tecnico incaricato: Arch. ROSSELLA BIANCHI

iscritto all'Albo della provincia di Como al N. 1113

iscritto all'Albo Unico CTU del Tribunale di Como al N. 459

C.F. BNCRSL65R49B081R

con studio in Como (Como) Via F. Petrarca n. 25/a

- P.Iva 02176140131 - telefono: 031302030

e-mail: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it

pec: rossella.bianchi@archiworldpec.it

PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE RESIDENZIALE SITA NEL COMUNE DI INVERIGO

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 Unico dei Periti del Tribunale di Como al n. 459, redige il presente Elaborato Peritale a seguito della nomina di Perito conferitale dal Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe Dott. Fabio Gambusera.

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

La presente relazione tratta il compendio immobiliare indicato al punto **e)** dell'atto di vincolo prima citato sito nel Comune di Inverigo Via Stoppani n. 26:

- A. Porzione di villa bifamiliare residenziale con area esterna di pertinenza gravata da usufrutto vitalizio a favore di *** DATO OSCURATO *** con nuda proprietà di *** DATO OSCURATO *****
- B. Accessori comuni gravati da usufrutto vitalizio a favore di *** DATO OSCURATO *** con nuda proprietà di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *****
- C. Autorimessa comune con area esterna di pertinenza gravata da usufrutto vitalizio a favore di *** DATO OSCURATO *** con nuda proprietà di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *****

1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare che costituisce il **LOTTO E** è situato nella frazione di Cremnago del Comune di Inverigo in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici di media e bassa densità con aree verdi di pertinenza.

L'accesso alla zona avviene dalla Strada Provinciale n. 41 passando dal Via Monte Santo oppure dalla Strada Provinciale n. 40 passando da Via Monte Grappa e proseguendo per le strade interne alla frazione.

La zona è servita dalla linea di autotrasporto pubblico, mentre il territorio del Comune di Inverigo è attraversato dalla Linea ferroviaria Milano-Asso con stazione ad Inverigo che è distante a circa 1,5 km dal compendio immobiliare oggetto di stima.

2. DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio residenziale bifamiliare realizzato nel 1979 inserito in un lotto di forma trapezoidale localizzato all'incrocio tra Via Belvedere e Via Stoppani.

L'andamento orografico del terreno è irregolare e la quota diminuisce da nord-est verso sud-ovest, infatti, il piano terra è parzialmente contro terreno ed il piano primo sottostrada presenta fuori terra solo il fronte ovest.

Il fabbricato è costituito da due appartamenti con aree esterne di pertinenza, uno situato al piano terra (part. 50 sub. 704) ed uno al piano primo (part 50 sub. 705), da un'autorimessa comune (part. 50 sub. 702) e da locali accessori comuni (part. 50 sub. 703 e parte del sub. 701) situati al piano primo sottostrada (seminterrato).

I piani del fabbricato sono collegati tra loro da un vano scala interno comune (part. 50 sub. 701).

Gli appartamenti hanno accesso separato dalle strade con cui confina il lotto: l'appartamento al piano terra ha accesso da Via Belvedere mentre l'appartamento al piano primo ha accesso da Via Stoppani, passando dalle rispettive aree esterne esclusive.

L'autorimessa comune ha accesso carraio da Via Belvedere passando dall'area esterna di pertinenza e, dall'interno del fabbricato, passando dal vano scala comune.

I locali accessori comuni hanno accesso dal vano scala interno e dall'autorimessa, ed un vano (centrale termica) ha accesso dall'area esterna di pertinenza dell'autorimessa.

L'area su cui sorge il fabbricato è identificata in mappa con la particella n. 50 (ALLEGATO E-1).

L'accesso pedonale e carraio al terreno avviene da Via Belvedere n. 12 e da Via Stoppani n. 26.

L'area esterna si sviluppa su quote differenti ed è stata suddivisa in vari subalterni castali come meglio rappresentato sull'elaborato planimetrico catastale (ALLEGATO E-9).

Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato sono:

- Struttura portante verticale ed orizzontale in travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento
- Struttura portante del tetto a falde probabilmente in laterocemento, sporto di gronda in cemento armato con manto di copertura in tegola coppo
- Muratura perimetrale doppia: parete esterna rivestita in mattoni di laterizio a vista e parete interna in mattoni intonacati a civile e tinteggiati
- Canali, gronde, pluviali e scossaline in rame
- Serramenti esterni in legno a battente con doppio vetro ed ante di oscuramento scorrevoli in legno
- Portoncino esterno d'ingresso degli appartamenti in legno
- Struttura portante della scala interna comune in cemento armato rivestito con lastre di pietra naturale, parapetto in ferro verniciato
- Serramenti esterni del vano scala e di parte del piano seminterrato in legno a battente con doppio vetro e grata antintrusione in ferro verniciato
- Balconi in cemento armato con parapetto in ferro verniciato
- Muri divisorii interni intonacati a civile e tinteggiati

Il fabbricato presenta finiture di livello sopra la media e lo stato manutentivo è buono.

Le caratteristiche dell'area esterna sono:

- Camminamenti esterni ed aree carrabili in lastre di pietra naturale
- Camminamenti pedonali adiacenti al fabbricato e scale esterne in piastrelle di Klinker
- Cancelli pedonali con apertura elettrica e pensilina con struttura portante verticale e copertura in cemento armato
- Cancelli carrai scorrevoli verso Via Belvedere con apertura automatizzata
- Cancelli carrai con doppia anta a battente verso Via Stoppani con apertura automatizzata, attualmente non funzionante
- Muro di recinzione in cemento armato a vista con sovrastante parapetto in ferro

- Recinzioni interne al lotto in parte in ferro ed in parte in rete a maglia metallica e paletti in ferro
- Aree libere a verde con piante di basso ed alto fusto

L'area esterna presenta un buon stato manutentivo.

L'APPARTAMENTO oggetto di stima per la **quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà** è situato al piano primo ed è composto da: ingresso, soggiorno con terrazzo coperto sul lato ovest e portico sul lato sud, pranzo, cucina, balcone, disimpegno zona notte, tre camere da letto, due bagni, lavanderia con bagno staccati dall'appartamento e accessibili dal vano scala interno comune, tavernetta al piano terra staccata dall'appartamento e accessibile dal vano scala interno comune.

Nel suo complesso l'appartamento ha un buon sviluppo funzionale ed una buona esposizione solare.

La **superficie netta interna dei locali è di circa complessivi mq 222,58**, escluso il terrazzo coperto, il portico ed il balcone, l'altezza interna è di circa mt 2,80.

L'**area esterna** di pertinenza si sviluppa su quote differenti e la porzione di dimensioni maggiori è sul lato nord ed est dell'appartamento, la **superficie complessiva è di circa mq 490,12**.

Le caratteristiche costruttive e di finitura interne dell'appartamento sono:

- Porte interne a battente in legno naturale
- Muri divisorii interni intonacati a civile e tinteggiati
- Rivestimento a pavimento della zona giorno in lastre di pietra naturale
- Rivestimento a pavimento della zona notte in parquet di legno naturale
- Rivestimenti dei bagni a pavimento ed a parete in piastrelle di ceramica
- Rivestimento a pavimento dei locali accessori in piastrelle di Klinker
- Controsoffitti in lastre di cartongesso in varie zone dell'appartamento

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, videocitofonico, televisivo, sanitario, gas metano, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo a gas metano.

NOTE:

- La caldaia per il riscaldamento è localizzata nel vano comune posto al piano primo sottostrada (parte della part. 50 sub. 701).

L'appartamento presenta finiture di buon livello ed impianti riferiti all'epoca di costruzione, lo stato manutentivo è buono.

L'AUTORIMESSA oggetto di stima per la **quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà**, in comune con il proprietario dell'altro appartamento, è situata al piano primo sottostrada ed è composta da un unico vano della **superficie netta complessiva mq 87,07** e l'altezza interna è di mt. 2,65 e 3,05.

L'accesso avviene da Via Belvedere n. 12 passando dall'area esterna di pertinenza della superficie di circa mq 70,00.

L'autorimessa è dotata di un ampio accesso con porta basculante automatizzata.

Le caratteristiche costruttive e di finitura interne dell'autorimessa sono:

- Ampia porta basculante automatizzata in ferro e perline di legno
- Muratura interna intonacata e tinteggiata
- Rivestimento a pavimento in piastrelle di Klinker
- Porta a battente verso vano scala e bagno in legno naturale.

I LOCALI ACCESSORI oggetto di stima per la **quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà**, in comune con il proprietario dell'altro appartamento, sono situati su quote differenti:

- la **CANTINA** è situata al piano terra, sviluppa una **superficie netta interna di mq 28,13** ed è accessibile dal vano scala comune, l'altezza interna è di circa mt 2,70
- il **SERVIZIO IGIENICO** è situato al piano primo sotto strada, sviluppa una **superficie netta interna di mq 6,18** ed è accessibile dal vano autorimessa. L'areazione al locale avviene dall'intercapedine.

La cantina e il servizio igienico sono identificati con la part. n. 50 sub. 703.

I locali accessori e l'autorimessa comuni presentano finiture adeguate alla destinazione d'uso e lo stato manutentivo è buono.

Gli **enti comuni** interni ed esterni al fabbricato sono:

- il **LOCALE CALDAIA** situato al piano primo sotto strada che sviluppa una **superficie netta interna di mq 20,63** ed è accessibile dall'area esterna di pertinenza dell'autorimessa.
Il locale presenta un'apertura verso l'adiacente intercapedine
- il **VANO SCALA INTERNO** al fabbricato che si sviluppa dal piano primo sottostrada al piano primo
- la **SCALA ESTERNA** è localizzata nella parte alta del giardino in prossimità dell'angolo sud est del lotto.

Gli enti comuni a tutte le unità immobiliari sono identificati con la part. n. 50 sub. 701.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio – Servizi Catastali, come segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune INVERIGO Sezione INVERIGO Foglio 5

A. APPARTAMENTO con AREA DI PERTINENZA identificato con la **Particella n. 50 sub. 705**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 10,5 vani, Sup. catastale Totale 262 mq, Totale escluse aree scoperte 222 mq, Rendita euro 1.165,90 Via Belvedere n. 12, Piano S1-T-1 (ALLEGATO E-3)

Intestato a:

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Usufrutto 1/1

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Nuda proprietà 1/1

COERENZE tratte dall'elaborato planimetrico in senso orario da nord verso est:

Appartamento, lavanderia e area esterna di pertinenza al piano primo: Via Stoppani, part. 1151, part. 1448, area esterna part. 50 sub. 704, scala esterna comune part. 50 sub. 701, area esterna part. 50 sub. 704, affaccio area esterna part. 50 sub. 704

Tavernetta e area esterna al piano terra: Via Stoppani, in salto vano scala comune part. 50 sub. 701, appartamento e affaccio su area esterna part. 50 sub. 704

Area esterna al piano primo sottostrada: Via Stoppani, in salto area esterna part. 50 sub. 704, Via Belvedere

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale del 14.02.2013 prot. n. CO0026815 (ALLEGATO E-4) e deriva dalla variazione dell'unità censita con la particella n. 50 sub. 14.

B. LOCALI ACCESSORI COMUNI identificati con la **Particella n. 50 sub. 703**, Categoria C/2, Classe

U, Consistenza 37 mq, Sup. catastale Totale 43 mq, Rendita euro 95,54, Via Belvedere n. 12, Piano S1 (ALLEGATO E-5)

Intestato a:

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Usufrutto 1/1

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Nuda proprietà 1/2

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Nuda proprietà 1/2

COERENZE tratte dall'elaborato planimetrico in senso orario da nord verso est:

Cantina al piano primo sottostrada: terrapieno, vano scala comune part. 50 sub. 701, autorimessa comune part. 50 sub. 702

Servizio igienico e intercapedine: autorimessa comune part. 50 sub. 702, terrapieno, centrale termica comune part. 50 sub. 701.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale del 14.02.2013 prot. n. CO0026815 (ALLEGATO E-6) e deriva dalla variazione delle unità censite con la particella n. 50 sub. 14 e 15.

C. AUTORIMESSA COMUNE identificata con la **Particella n. 50 sub. 702**, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 88 mq, Sup. catastale Totale 102 mq, Rendita euro 404,49, Via Belvedere n. 12, Piano S1 (ALLEGATO E-7)

Intestato a:

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Usufrutto 1/1

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Nuda proprietà 1/2

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** - Nuda proprietà 1/2

COERENZE tratte dall'elaborato planimetrico in senso orario da nord verso est:

Autorimessa e area esterna di pertinenza al piano primo sottostrada: area esterna part. 50 sub. 704, terrapieno, cantina comune part. 50 sub. 703, vano scala comune part. 50 sub. 701, terrapieno, servizio igienico part. 50 sub. 703, centrale termica comune part. 50 sub. 701, area esterna part. 50 sub. 704, Via Belvedere.

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale del 14.02.2013 prot. n. CO0026815 (ALLEGATO E-8) e deriva dalla variazione dell'unità censita con la particella n. 50 sub. 15.

Alle unità immobiliari sopra indicate compete la **comproprietà indivisa del vano scala interno** al fabbricato, della **scala esterna** e della **centrale termica** descritti nel paragrafo precedente tutti identificati con la **part. 50 sub. 701 Bene comune non censibile** (ALLEGATO E-10).

I beni comuni non censibili sono rappresentati sull'Elaborato Planimetrico catastale prot. CO0026819 del 14.02.2013 (ALLEGATO E-9).

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Como - Territorio – Servizi Catastali, come segue:

CATASTO TERRENI

Comune INVERIGO Sezione INVERIGO Foglio 9

Particella n. 50 Ente Urbano Sup. are 14.65

Derivante dal Tipo Mappale n. 36/85 del 19.09.1985 (n. 74702.1/1985) e dal Tipo Frazionamento n. 10.1/1978 dell'area censita con la particella n. 50 di are 37.55 (ALLEGATO E-2)

COERENZE di mappa in senso orario da nord verso est:

Via Stoppani, part. 1151, part. 1448, part. 2336 (di fatto Via Belvedere), part. 1521 (di fatto Via Belvedere).

Il terreno è rappresentato sulla mappa catastale con la particella n. 50 (ALLEGATO E-1) derivata dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 50 di are 37.55 (ex n. 50/a).

4. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento identificato con la part. 50 sub. 705 è occupato dall'usufruttuaria.

L'usufruttuaria utilizza anche le altre unità immobiliari oggetto di stima insieme agli occupanti l'appartamento al piano terra (part. 50 sub. 704).

5. STORICO PROVENIENZE E PROPRIETA' ATTUALE

Con la verifica ipotecaria effettuata dalla società Angelo Piazzoli s.n.c. (ALLEGATO E-6) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di COMO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il **12.05.2025** (data di aggiornamento dei repertori) il compendio immobiliare prima indicato risulta di proprietà dei seguenti soggetti:

APPARTAMENTO part. 50 sub. 705

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** – **titolare della NUDA PROPRIETA'**

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** – **titolare del diritto di USUFRUTTO generale vitalizio**

LOCALI ACCESSORI part. 50 sub. 703

AUTORIMESSA part. 50 sub. 702

BENI COMUNI NON CENSIBILI part. 5 sub. 701

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** – **titolare di 1/2 della NUDA PROPRIETA'**

*** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** – titolare di 1/2 della NUDA PROPRIETA'

*** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** – **titolare del diritto di USUFRUTTO generale vitalizio**

PROVENIENZA:

- **Atto di donazione** accettata in data 02.11.2015 n. 29296/20088 di rep. a rogito dott. Gianfranco Manfredi notaio in Cantù, **trascritto a Como in data 16.11.2015 ai nn. 26050/16640**, col quale *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** ha donato a *** DATO OSCURATO

***, nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , la nuda proprietà quota di 1/1 dell'unità immobiliare censita con la particella n. 50 sub. 705, la nuda proprietà quota di 1/2 delle unità immobiliari censite con le particelle n. 50 sub. 702 e n. 50 sub. 703, riservandosi il donante il diritto di usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il proprio coniuge *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO ***

Valore della nuda proprietà indicato in atto euro 123.700,00 (ALLEGATO E-11)

NOTE:

- Dalle visure catastali storiche risulta che in data 19.01.1925 è deceduto *** DATO OSCURATO *** ed il diritto di usufrutto a lui spettante è stato acquistato da *** DATO OSCURATO *** : RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO – Voltura n. 14362.1/2025 - Pratica n. CO0070200 in atti dal 28/04/2025

STORIA VENTENNALE:

- Al ventennio i terreni oggetto di stima appartenevano a *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** , proprietario in forza dell'atto di compravendita in data 13.06.1979 n. 26892/5952 di rep. a rogito notaio Giuseppe Manfredi di Cantù, ivi registrato in data 21.06.1979 al n. 1526 e **trascritto a Como in data 02.07.1979 ai nn. 8018/6617.**

6. GRAVAMI

- **TRASCRIZIONE nn. 25405/16741 del 04.10.2017 Costituzione di vincolo di destinazione** per l'attuazione del concordato preventivo della Società *** DATO OSCURATO *** con sede in Inverigo a favore della Massa dei creditori del concordato preventivo della [REDACTED]

Il vincolo riguarda anche i beni oggetto di stima.

7. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

AVVERTENZA:

Si precisa che durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima delle unità immobiliari oggetto di stima e delle parti comuni e che, conseguentemente, il raffronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie e le planimetrie catastali è indicativo ma sommario.

Di seguito si indicano le differenze più significative rispetto alle pratiche edilizie assentite ed ai documenti catastali agli atti.

7.1. Verifica conformità urbanistico-edilizia:

- 7.1.1. Il raffronto dello stato attuale con le pratiche edilizie assentite, in particolare con il Condono n. 81, consente di rilevare difformità minime che potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive ed esecutive.

L'analisi dei documenti presenti nei fascicoli delle pratiche edilizie evidenzia la mancata richiesta e conseguente rilascio dell'agibilità.

Pertanto, **il fabbricato è privo di agibilità** e si dovrà presentare la pratica edilizia SCIA per l'agibilità, previa verifica presso l'ufficio tecnico comunale della documentazione da allegare, in particolare, relativa agli impianti tecnologici ed alla struttura del fabbricato.

Oneri presunti per la regolarizzazione

Spese tecniche ed amministrative	€	10.000,00
----------------------------------	---	-----------

7.2. Verifica conformità catastale:

7.2.1. Mappa: la particella catastale dovrebbe comprendere parte della sede stradale.

Planimetria appartamento part. 50 sub. 705: si rileva la mancata indicazione delle due finestre in falda di tetto presenti nel locale lavanderia e bagno ed indicate sulla tavola del condono edilizio n. 81 e la mancata destinazione d'uso di alcuni vani.

La difformità è di minima entità e potrebbe essere regolarizzata con la presentazione di pratica di variazione Docfa per migliore rappresentazione grafica dell'unità immobiliare.

Oneri presunti per la regolarizzazione

Spese tecniche e diritti catastali	€	800,00
------------------------------------	---	--------

8. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie reperite presso l'archivio del Comune di Inverigo sono:

- **P.Ed. n. 145/1979 – Concessione Edilizia** – richiesto da *** DATO OSCURATO *** il 08.10.1979 per “ Costruzione di una casa di civile abitazione “ part. 50/a, rilasciata l' 11.02.1980, (ALLEGATO D-14)

AVVERTENZA:

– **NEL FASCICOLO NON È PRESENTE LA RICHIESTA ED IL RILASCIO DELL'AGIBILITÀ**

- **P.Ed. n. 148/1979 – Nulla Osta** – richiesto da *** DATO OSCURATO *** il 02.11.1979 per “ Costruzione di recinzione “ part. 50/a, rilasciata l' 10.12.1980, (ALLEGATO D-15)
- **Condono n. 81 – Condono Edilizio** – richiesto da *** DATO OSCURATO *** il 14.03.1986 prot. 1486/81 per “ Variazione destinazione uso locali, modifiche tavolati divisori interni, aperture esterne, sagola del balcone, formazione di camini all'esterno, nuovo accesso esterno al locale caldaia, formazione di locale caldaia e w.c., ampliamento soggiorno al piano terra, formazione di locale lavanderia al piano sottotetto, modifica destinazione d'uso dell'autorimessa a taverna “, rilasciata il 10.09.1988 (ALLEGATO D-16)

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto di stima ricade nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Inverigo in

- **Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale a bassa densità** (vedasi tavola PR1a) (ALLEGATO D-13)

Estratto PR3 Regole di Attuazione del Piano delle Regole(ALLEGATO D-13):

Art.46 Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale a bassa densità

1. Il PGT identifica come “Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale a bassa densità”, nella tavola di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, agricolo e ambientale le porzioni di territorio urbano e periurbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un’edificazione, con tipologie edilizie unifamiliari e bifamiliari, disposte all’interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti e non allineate rispetto alla maglia viaria.
2. *Usi non consentiti*
Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T3, T4, T5; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S9, S10, S11; Mobilità – M.
3. *Indici e parametri urbanistici - edilizi*
Si applicano i seguenti indici e parametri:
 $I_f = 0.60 \text{ mc./mq.}$
 $H_{\text{max}} = 6,00 \text{ mt.}$
N. massimo piani fuori terra = 2
 $R_c (S_f) \leq 35\%$
 $I_p = 20\% S_f$
 $A \geq 1 \text{ albero/200 mq di } S_f$
4. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L.N. n. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt. 2.40 e che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l’inserimento tipologico e formale.
5. Per l’edificio perimetrato con apposito simbolo grafico è prescritta la modalità di attuazione attraverso il Permesso di costruire convenzionato.

10. CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE OGGETTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

La superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto di stima è calcolata applicando alla superficie netta o lorda i seguenti coefficienti:

- Locali abitabili coeff. 1,0
- Terrazzo coperto e portico coeff. 0,35
- Balcone coeff. 0,30
- Bagno al P1 (lavanderia) coeff. 0,70
- Bagno al PS1 coeff. 0,50
- Cantina coeff. 0,25
- Area esterna coeff. 0,10 fino a 100 mq e 0,05 la restante superficie

Calcolo consistenza compendio immobiliare:

Unita Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda (escluso balconi)	Coefficiente applicato alla s.n. o s.l.	Totale Superficie Lorda o netta Commerciale - VALORE EQUIVALENTE
			mq.	mq.		mq.
A	APPARTAMENTO part. 50 sub. 705					
	P1°	Ingresso	15,55	18,44	1,00	18,440
	P1°	Soggiorno	43,43	48,91	1,00	48,910
	P1°	Terrazzo coperto	49,10	49,10	0,35	17,185
	P1°	Portico	7,45	7,45	0,35	2,608
	P1°	Pranzo	13,73	17,66	1,00	17,660
	P1°	Cucina	15,49	18,03	1,00	18,030
	P1°	Balcone	19,87	19,87	0,30	5,961
	P1°	Disimpegno	12,14	15,10	1,00	15,100
	P1°	Camera 1	11,80	13,77	1,00	13,770
	P1°	Bagno 1	8,71	10,10	1,00	10,100
	P1°	Camera 2	12,67	14,43	1,00	14,430
	P1°	Disimpegno	7,82	9,79	1,00	9,790
	P1°	Camera 3	18,30	22,00	1,00	22,000
	P1°	Bagno 2	7,54	9,96	1,00	9,960
	P1°	Lavanderia	23,94	29,96	1,00	29,960
	P1°	Bagno	3,94	5,07	0,70	3,549
	PT	Tavernetta	27,52	35,06	1,00	35,060
	P1-PT-PS1	Area esterna di pertinenza	490,12	490,12	0,10 / 0,05	29,506
	TOTALE superficie		789,12	834,82		322,019
B	ACCESSORI COMUNI part. 50 sub. 703					
	PS1	Cantina	28,13	35,17	0,25	8,793
	PS1	Bagno	6,18	7,20	0,50	3,600
	TOTALE superficie		34,31	42,37		12,393
C	AUTORIMESSA COMUNE part. 50 sub. 702					
	PS1	Autorimessa	87,07	96,35	1,00	87,070
	PS1	Area di pertinenza	71,88	71,88	0,10	7,188
	TOTALE superficie		158,95	168,23		94,258
TOTALE Superficie Netta A+B+C escluso aree esterne			420,38			
TOTALE Superficie Lorda A+B+C escluso balconi e aree esterne				483,42		
TOTALE Superficie Commerciale A+B+C						428,669

Totale Superficie commerciale Lotto E**mq 428,669**

11. VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

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 2025, all'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 2° semestre 2024 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 residenziale a bassa densità, l'accesso, la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- 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 alla destinazione d'uso, la presenza dell'area esterna di pertinenza;
- Urbanistici: la destinazione prevista dalla normativa vigente

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE:

A. Superficie commerciale Appartamento con area esterna di pertinenza	mq 322,019
B. Accessori comuni (cantina e servizio igienico)	mq 12,393
C. Autorimessa comune con area esterna di pertinenza	mq 94,258
<u>Totale Superficie commerciale LOTTO E</u>	<u>mq 428,669</u>

Si precisa che il valore a corpo di seguito indicato:

- comprende i beni comuni non censibili
- considera gli **oneri presunti da destinare per il conseguimento dell'agibilità**, cioè per le verifiche tecniche ed impiantistiche e per gli interventi da attuare sugli impianti tecnologici

Totale valore a corpo A+B+C piena proprietà € 650.000,00

Totale valore a corpo A piena proprietà+(B+C) 1/2 piena proprietà € 590.000,00

Totale valore a corpo LOTTO E (nuda proprietà* DATO OSCURATO ***)**

- A.** Appartamento part. 50 sub. 705 – diritto e quota 1/1 nuda proprietà -
- B.** Accessori comuni part. 50 sub. 703 – diritto e quota 1/2 nuda proprietà -
- C.** Autorimessa comune part. 50 sub. 702 – diritto e quota 1/2 nuda proprietà -

Totale valore a corpo A piena proprietà+(B+C) 1/2 piena proprietà	€ 590.000,00
Valore usufrutto generale vitalizio	€ 88.500,00
Totale Valore nuda proprietà quote di diritto	€ 501.500,00

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: € 75.225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.800,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO D

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni del 15% nello stato di fatto in cui si trova: **€ 415.475,00**

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

Como, 24.luglio.2025

Il Perito

Arch. Rossella Bianchi

ALLEGATI:

- E-1** Estratto Mappa Comune di Inverigo/A Fg. 905 part. n. 50
- E-2** Visura storica C.T. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 9 part. n. 50 – Ente Urbano
- E-3** Visura storica C.F. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 5 part. n. 50 sub. 705 - Appartamento
- E-4** Planimetria C.F. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 5 part. n. 50 sub. 705
- E-5** Visura storica C.F. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 5 part. n. 50 sub. 703 - Accessori
- E-6** Planimetria C.F. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 5 part. n. 50 sub. 703
- E-7** Visura storica C.F. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 5 part. n. 50 sub. 702 - Autorimessa
- E-8** Planimetria C.F. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 5 part. n. 50 sub. 702
- E-9** Elaborato planimetrico part. 50 del 14.02.2013
- E-10** Visura C.F. Comune Inverigo Sez. Inverigo Fg. 5 part. n. 50 sub. 701 – Beni comuni non censibili

- E-11** Atto Donazione del 02.11.2015 rep. 29296/20088 notaio G. Manfredi
- E-12** Relazione ipotecaria e catastale Piazzoli Angelo S.n.c.
- E-13** Estratto P.G.T. Comune di Inverigo
- E-14** Estratto P.Ed. 145/1979
- E-15** Estratto P.Ed. 148/1979
- E-16** Estratto Condono Edilizio n. 81 del 14.03.1986
- E-17** Documentazione fotografica