



TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento



N. 11/2020

Giudice Dott.ssa Sonia Pisano

Curatore Dott. Fabio Frigerio

Perito arch. Rossella Bianchi

ELABORATO PERITALE
LOTTO 06

*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 (CO) Via F. Petrarca n. 25/a
telefono: 031302030*

*e-mail: rossellabianchi@studiotecnico-associato.it
pec: rossella.bianchi@archiworldpec.it*

**Bene immobile in MOMBARCARO (CUNEO)
LOTTO 06
APPARTAMENTO e AUTORIMESSA**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Mombarcaro (CO) Via Provinciale n. 1 ed è composto da un **APPARTAMENTO** ad uso residenziale e da un'**AUTORIMESSA** che fanno parte di un edificio condominiale.

A. APPARTAMENTO sito al piano primo sottostrada della superficie netta di circa **56,07 mq** per la **quota di 1/4 della piena proprietà**.

L'altezza interna è di circa 2,75 mt.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali – come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di MOMBARCARO - Foglio 12

Particella n. 10 Sub. 5, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale mq. 68 – Totale escluso aree scoperte mq. 68, Rendita Euro 232,41, Indirizzo: Via Provinciale, Piano: S1, intestata a:

- proprietà 1/4
- ! – proprietà 1/4
- proprietà 1/4
- proprietà 1/4

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati precedenti derivanti da: Variazione del 18.11.2014 Pratica n. CN0266097 in atti dal 18.11.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 137365.1/2014); Classamento del 02.10.1985 in atti dal 28.03.1996 (n. 3082.2/1985) – ALLEGATO 06-4.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 3082 del 22.05.1986 - ALLEGATO 06-5.

Coerenze da Elaborato Planimetrico in senso orario da nord verso est: part. 10 sub. 4 appartamento, part. 10 sub. 3 ente comune ai subb. 4-5-22-23, part. 10 sub. 1 area esterna comune.

L'unità immobiliare presenta **finiture di livello economico ed uno stato manutentivo sufficiente**.

B. AUTORIMESSA sita al piano primo sottostrada della superficie netta di circa **34,28 mq** per la **quota di 1/4 di piena proprietà**.

L'altezza interna di circa mt 2,83.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali – come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di MOMBARCARO - Foglio 12

Particella n. 10 Sub. 22, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 32 mq, Sup. Catastale Totale 37 mq, Rendita Euro 64,45, Indirizzo: Via Provinciale, Piano: S1, intestata a:

- proprietà 1/4
- proprietà 1/4
- proprietà 1/4
- proprietà 1/4

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Dati precedenti derivanti da: Variazione del 18.11.2014 Pratica n. CN0266127 in atti dal
18.11.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 137382.1/2014); Classamento
del 02/10/1985 in atti dal 28/03/1996 (n. 3082.19/1985) - ALLEGATO 06-6.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 3082 del
22.05.1986 - ALLEGATO 06-7.

Coerenze da Elaborato Planimetrico in senso orario da nord verso est: part. 10 sub. 23
autorimessa, terrapieno, part. 10 sub. 1 area esterna comune, part. 10 sub. 3 ente comune ai
subb. 4-5-22-23.

**L'unità immobiliare presenta finiture di livello economico ed uno stato manutentivo
sufficiente.**

**Alle unità immobiliari ai precedenti punti A e B compete la proporzionale quota di
comproprietà degli spazi ed enti comuni condominiali.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il Comune di Mombarcaro è un piccolo borgo di circa 260 abitanti dell'Alta Langa, è
localizzato ad una altitudine di 896 mt s.l.m. e dista a circa 60 Km da Asti e 55 km da
Savona.

Il territorio comunale è raggiungibile da Asti percorrendo l'Autostrada Savona-Torino e
proseguendo lungo la Strada Provinciale SP661, mentre da Savona percorrendo
l'Autostrada Asti-Alba e proseguendo lungo strade statali e provinciali.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è localizzato nella zona sud del piccolo centro
abitato caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale e
da ampi spazi verdi, nelle immediate vicinanze è presente un negozio per la vendita di
generi alimentari e di primaria necessità. Per le altre necessità primarie, come farmacie e
grandi supermercati, gli abitanti fanno riferimento ai comuni limitrofi o alla consegna a
domicilio.

Sul territorio comunale non sono presenti plessi scolastici attivi e gli abitanti fanno
riferimento alle strutture dei paesi limitrofi dell'Alta Langa.

Il territorio comunale è attraversato dalla Strada Provinciale 103 ed è servito da una linea di
autobus extraurbano (Ceva-Mombarcaro).

La zona è caratterizzata da un traffico locale.

ACCESSO:

Il compendio immobiliare oggetto di stima ha accesso da Via Provinciale (Strada
Provinciale n. 103).

FABBRICATO ED AREA ESTERNA:

L'appartamento e l'autorimessa oggetto di stima fanno parte di un edificio condominiale,
denominato "Condominio La Villa", a destinazione residenziale con area esterna di
pertinenza realizzato nel 1977 e composto da dieci appartamenti e da dieci autorimesse.

L'area di pertinenza del fabbricato ha una forma poligonale irregolare e presenta un
andamento orografico discendente dalla strada provinciale verso valle.

Il fabbricato è ubicato nella parte centrale del terreno, presenta una pianta irregolare e si
sviluppa su tre piani serviti da una scala interna comune: al piano primo sottostrada
(seminterrato) sono localizzate le autorimesse, le cantine di pertinenza di alcuni

appartamenti e due appartamenti; al piano terra si trovano quattro appartamenti con accesso diretto dall'area esterna comune e al piano primo altri quattro appartamenti con accesso dal vano scala comune.

L'area esterna presenta aiuole piantumate verso via Provinciale, porzioni a verde lungo le linee di confine e ampia superficie asfaltata per consentire l'accesso alle unità immobiliari alla quota strada ed alla quota inferiore verso valle.

Il fabbricato e l'area esterna di pertinenza sono identificati al CATASTO TERRENI foglio 12 con la **particella n. 10** Ente Urbano di mq 2.709,00 (ALLEGATO 06-1 e 06-2) derivante dal frazionamento dell'area censita con la particella n. 10 di are 29.05.

L'Elaborato Planimetrico catastale e l'Elenco Subalterni (ALLEGATO 06-03) rappresentano e identificano le unità immobiliari prima descritte ed i seguenti enti comuni:

- CORTILE con la **particella n. 10 sub. 1**, comune a tutti i subalterni
- VANO SCALA, DIDIMPEGNI e CENTRALE TERMICA con la **particella n. 10 sub. 2**, comune a tutti i subalterni
- CORSELLO/DISIMPEGNO con la **particella n. 10 sub. 3**, comune ai subalterni 4, 5, 22 e 23.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima presenta finiture di livello economico e stato manutentivo sufficiente.

3. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è utilizzato dai comproprietari come casa vacanze.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria e catastale effettuata dalla società Angelo Piazzoli s.n.c. presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì e Servizi Catastali di Cuneo riferita al compendio immobiliare sito nel Comune di Mombarcaro identificato nei capitoli precedenti è riassunta nella relazione ALLEGATO 06-9 (aggiornamento dei repertori al 12.09.2025) che è parte integrante ed inscindibile della presente relazione peritale.

Attuale proprietaria della quota di 1/4 oggetto di procedura fallimentare, previa trascrizione dell'accettazione dell'eredità di Lauri Vanda: BERTOLA PIERANNA, nata a Milano il 15.10.1952.

Di seguito si riportano le formalità pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE NON SARANNO CANCELLATI O CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO:

- 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: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna*.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

AVVERTENZA:

Si precisa che durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima dell'appartamento e dell'autorimessa oggetto di stima.

4.3.1. Conformità urbanistico – edilizia:

La verifica della conformità è eseguita prendendo a riferimento i documenti del Condono Edilizio n. 28/1986 (relativo alla realizzazione nel 1983 di due alloggi e due autorimesse nel piano seminterrato, originariamente destinato a magazzino).

Si precisa preliminarmente che:

- Il fascicolo del condono include le planimetrie catastali del 22.05.1986, le quali risultano corrispondenti allo stato attuale dei luoghi;
- Oltre alle planimetrie catastali, l'unico elaborato grafico allegato alla sanatoria è privo di quote planimetriche e riporta una sola misura nella sezione (altezza interna), risultante superiore rispetto a quella effettivamente realizzata.

Il raffronto tra lo stato attuale e il condono edilizio citato evidenzia quanto segue:

a) APPARTAMENTO:

- Altezza interna: si rileva un'altezza interna di mt 2,75 a fronte dei mt 3,00 indicati graficamente nella sezione del condono. Tale minor altezza garantisce comunque il rispetto dei requisiti igienico-sanitari minimi previsti dalla legge (mt 2,70 per i locali abitabili).
- Diffomità grafiche: l'elaborato del condono presenta imprecisioni grafiche (maggiore larghezza teorica dell'appartamento, con conseguente slittamento grafico dei divisori interni e delle aperture). Inoltre, non rappresenta graficamente la bussola/tettuccio d'ingresso, che risulta invece chiaramente visibile nella documentazione fotografica d'epoca allegata all'istanza di condono e oggi chiusa da un portoncino.
La documentazione fotografica originaria, lo stato di finitura delle facciate e i materiali interni confermano che l'unità immobiliare non ha subito modifiche strutturali o interventi manutentivi dalla data della sua realizzazione (1983), a parte la posa del portoncino prima citato.
Di conseguenza, la minore altezza interna e gli scostamenti geometrici sono configurabili come minor dimensionamento dell'edificio ed errori materiali di rappresentazione progettuale e rientrano nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 (come modificato dalla L. 105/2024) in quanto realizzate in data antecedente al 24 maggio 2024;

b) AUTORIMESSA:

- Planimetria: si riscontra la corrispondenza dello stato attuale rispetto alla planimetria catastale del 1986.
- Le lievi differenze geometriche rispetto al grafico del Condono e la minore altezza interna rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis, commi 1-bis, lett. d-bis, 2-bis del D.P.R. 380/2001 (come modificato dalla L. 105/2024), in quanto realizzate in data antecedente al 24 maggio 2024.

Con riferimento a quanto sopra indicato nel presente elaborato peritale si considera l'onere per:

- la rimessa in pristino dell'ingresso originario dell'appartamento con la rimozione della porta della bussola/tettoia in quanto posizionata in un periodo successivo alla presentazione del Condono, come dimostrato dalla documentazione fotografica d'epoca, ed insistente sull'area esterna condominiale
- l'Attestazione dello stato legittimo per la successiva vendita a terzi.

Oneri per la regolarizzazione:

Oneri tecnico professionali

Oneri per la rimessa in pristino

Totale oneri PRESUNTI

€ 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

- a) Appartamento part. 10 sub. 5: il raffronto dello stato attuale con la planimetria catastale non ha evidenziato difformità rilevanti a parte l'altezza interna che è pari a mt. 2,75 anziché mt 3,00 indicati sulla planimetria catastale e la mancata indicazione della bussola/tettoia d'ingresso insistente sull'area comune;
- b) Autorimessa part. 10 sub. 22: il raffronto dello stato attuale con la planimetria catastale non ha evidenziato difformità rilevanti a parte l'altezza interna che è pari a mt. 2,85 anziché mt 3,00 indicati sulla planimetria catastale.

Quanto sopra indicato potrebbe essere regolarizzato con pratiche di variazione catastale per migliore rappresentazione grafica.

Oneri per la regolarizzazione:

Oneri tecnico professionali – rilievo e pratiche Docfa

Diritti catastali – n. 2 unità immobiliari -

Totale oneri PRESUNTI

€ 1.200,00

AVVERTENZA:

- Come indicato nel paragrafo precedente, la bussola/tettoia localizzata davanti alla porta d'ingresso dell'appartamento insiste sull'area esterna condominiale, pertanto, a parere della scrivente, la porta che chiude questo piccolo spazio dovrà essere rimossa;
- Ai fini della determinazione del valore finale degli immobili, si computa la quota pari a un quarto degli oneri sopra indicati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alle unità immobiliari oggetto di stima competono millesimi 105,47 di comproprietà condominiale del fabbricato e dell' area comune come riportato sulla tabella delle spese dell'Anno 2024/2025.

AVVERTENZA:

- sull'atto di provenienza del 14.07.1990 a firma del notaio Giovanni Maccagno rep. 26512/5091 è indicato che alle unità immobiliari oggetto di stima competono millesimi 95,30.

L'amministrazione condominiale è eseguita da un condomino proprietario che redige annualmente il bilancio a consuntivo anticipando personalmente le spese.

Il riparto a Preventivo dell'Anno 2024/2025 indica che le spese di competenza delle unità immobiliari oggetto di stima è di euro 113,36.

Come riferito dall'amministratore condominiale *pro-tempore*, in data 3 novembre 2025 l'importo a preventivo risulta versato.

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si segnala che è prevista la valutazione di preventivi per l'eventuale asfaltatura del piazzale.

6. PROVENIENZA

6.1. Attuale proprietario:

- 1/4 piena proprietà
- 1/4 piena proprietà
- 1/4 piena proprietà
- 1/4 piena proprietà

in forza di:

SUCCESSIONE EREDITARIA a _____ e deceduta il 07.09.2021, denuncia registrata a Como in data 07.02.2022 al n. 34992 vol. 88888/22 e trascritta a Mondovì il 10.02.2022 ai nn. 891/739.

AVVERTENZA:

- non risulta trascritta da parte dei predetti chiamati l'accettazione dell'eredità di
- _____ a ha rinunciato all'eredità di _____ a con atto in data 18.10.2021 cron. N. 16503/2021 avanti al Cancelliere del Tribunale di Como ed ha poi revocato la già menzionata rinuncia all'eredità con atto in data 11.11.2024 cron n. 17707/2024 avanti al Cancelliere del Tribunale di Como.

Il visurista, effettuate le opportune verifiche presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare competente, ritiene che l'atto di revoca della rinuncia all'eredità di _____ da parte di _____ è un titolo idoneo per la trascrizione dell'accettazione espressa della predetta eredità.

6.2. Precedenti proprietari:

Al ventennio la proprietà in oggetto apparteneva a _____, proprietaria con atto di **COMPRAVENDITA** del 14.07.1990 n. 26512/5091 di rep. a rogito dott. Giovanni Maccagno, notaio in Mondovì, ivi registrato in data 3.08.1990 al n. 1690 e trascritto a Mondovì il 08.08.1990 ai nn. 4826/3959 -ALLEGATO 06-10.

7. PRATICHE EDILIZIE

L'elenco delle pratiche edilizie reperite presso l'archivio del Comune di Mombarcaro sono:

- **Pratica Ed. n. 42/1977 – Licenza di Costruzione** - presentata il 10.12.1976 prot. 1293 da _____ per “Nuova Costruzione di abitazione civile” Via Provinciale sulla particella n. 10/a Fg. 12
Rilasciata il 06.04.1977
Inizio Lavori del 26.07.1977
Abitabilità attestata il 10.04.1982 con decorrenza dal 10.02.1982 - ALLEGATO 06-12

NOTE:

- nel fascicolo è presente anche la Pratica Edilizia presentata il 17.11.1976 prot. 1218 da _____ per “Costruzione capanno rurale”: manufatto probabilmente non realizzato o realizzato ed in seguito demolito

- **Condono Ed. n. 28/86 – Concessione Edilizia in sanatoria** - presentato il 01.04.1986 prot. 405 da _____ per “Realizzazione di due alloggi e di due autorimesse ricavati in un locale ad uso magazzino” identificati al Fg. 12 part. 10 sub. 4 – 23 – 5 – 22
Rilasciato il 12.03.2024 prot. 725
Abitabilità autorizzata il 19.03.2003 (probabile errata digitazione della data) prot. 725 – ALLEGATO 06-11

NOTE:

- la pratica riguarda le unità immobiliari oggetto di stima.

Descrizione di **APPARTAMENTO e AUTORIMESSA**
ai punti A e B

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

A. APPARTAMENTO sito al piano primo sottostrada della superficie netta di circa **56,07 mq** per la **quota di 1/4 della piena proprietà**.

L'altezza interna è di circa 2,75 mt.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali – come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di MOMBARCARO - Foglio 12

Particella n. 10 Sub. 5, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale Totale mq. 68 – Totale escluso aree scoperte mq. 68, Rendita Euro 232,41, Indirizzo: Via Provinciale, Piano: S1, intestata a:

– proprietà 1/4

– proprietà 1/4

– proprietà 1/4

– proprietà 1/4

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati precedenti derivanti da: Variazione del 18.11.2014 Pratica n. CN0266097 in atti dal

18.11.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 137365.1/2014); Classamento del 02.10.1985 in atti dal 28.03.1996 (n. 3082.2/1985) – ALLEGATO 06-4.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 3082 del 22.05.1986 - ALLEGATO 06-5.

Coerenze da Elaborato Planimetrico in senso orario da nord verso est: part. 10 sub. 4

appartamento, part. 10 sub. 3 ente comune ai subb. 4-5-22-23, part. 10 sub. 1 area esterna comune.

B. AUTORIMESSA sita al piano primo sottostrada della superficie netta di circa **34,28 mq** per la **quota di 1/4 di piena proprietà**.

L' altezza interna di circa mt 2,83.

L'unità immobiliare è identificata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali – come segue:

CATASTO FABBRICATI – Comune di MOMBARCARO - Foglio 12

Particella n. 10 Sub. 22, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 32 mq, Sup. Catastale Totale 37 mq, Rendita Euro 64,45, Indirizzo: Via Provinciale, Piano: S1, intestata a:

- proprietà 1/4

;- proprietà 1/4

- proprietà 1/4

- proprietà 1/4

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Dati precedenti derivanti da: Variazione del 18.11.2014 Pratica n. CN0266127 in atti dal

18.11.2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 137382.1/2014); Classamento del 02/10/1985 in atti dal 28/03/1996 (n. 3082.19/1985) - ALLEGATO 06-6.

L'unità immobiliare è rappresentata con la Planimetria catastale Prot. n. 3082 del 22.05.1986 - ALLEGATO 06-7.

Coerenze da Elaborato Planimetrico in senso orario da nord verso est: part. 10 sub. 23 autorimessa, terrapieno, part. 10 sub. 1 area esterna comune, part. 10 sub. 3 ente comune ai subb. 4-5-22-23.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'APPARTAMENTO è posto al piano terra con accesso diretto dall'area esterna comune passando sotto una bussola/tettoia la cui porta di chiusura, come già indicato nei paragrafi precedenti, a parere della scrivente dovrebbe essere rimossa in quanto non ripresa nelle foto storiche allegate alla pratica di condono edilizio.

L'appartamento è composto da angolo cottura soggiorno, disimpegno, bagno e due camere.

Una camera ha affaccio verso l'area esterna comune mentre la seconda camera ha affaccio verso il corsello comune delle autorimesse chiuso da una porta a vetri, tale condizione compromette la corretta aeroilluminazione del locale.

Lo sviluppo planimetrico dei vani è funzionale, gli affacci avvengono su parti comuni condominiali e l'esposizione è favorevole in quanto l'appartamento è orientato verso sud-ovest.

L'appartamento è stato realizzato nel 1983 con l'esecuzione di lavori per il cambio d'uso da magazzino ad abitazione della porzione di fabbricato realizzato negli anni settanta.

Lo stato attuale delle finiture e degli impianti conferma che l'unità immobiliare non è stata oggetto di successivi interventi di manutenzione e rinnovamento a differenza della sostituzione della caldaia a gas localizzata nel vano soggiorno.

L'appartamento presenta finiture di livello economico ed uno stato manutentivo sufficiente.

L'AUTORIMESSA è posta al piano terra con accesso carraio diretto dall'area esterna comune e con un accesso pedonale dal corsello interno comune.

Le dimensioni del vano consentono il parcheggio di un'auto di medie/grandi dimensioni e, pur essendo presente un pilastro centrale, anche la sosta di cicli e motocicli.

L'accesso è agevole.

L'autorimessa presenta finiture adeguate alla destinazione d'uso e uno stato manutentivo sufficiente.

La descrizione delle finiture esterne ed interne dell'appartamento e della cantina è indicata nel successivo paragrafo "Caratteristiche Descrittive".

DESTINAZIONE URBANISTICA

La particella catastale n. 10, di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di stima, è inserita nel vigente **Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)** del Comune di Mombarcaro in parte in **Aree residenti esistenti e di completamento R.C.A. (Art. 13)** e in parte in **Area agricola (Art. 20)**. La porzione edificata della particella catastale rientra nella **perimetrazione del centro abitato**.

Le norme tecniche che regolano tali ambiti sono indicate nell'**art. 13 – Aree residenti esistenti e di completamento (R.C.)** e nell'**art. 20 Aree agricole**.
L'ALLEGATO 06-10 riporta l'estratto della cartografia e delle norme tecniche del P.R.G.C.

NOTE: la documentazione cartografica, il testo completo delle Norme di Attuazione, del Regolamento Edilizio e dei Parametri ed indici edilizi sono pubblicati sul sito ufficiale o reperibili presso gli uffici del Comune di Mombarcaro.

CALCOLO SUPERFICI COMPENDIO IMMOBILIARE:

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente applicato alla s.n. o s.l.	Totale Superficie Lorda o netta Commerciale - VALORE EQUIVALENTE
			mq.	mq.		mq.
A APPARTAMENTO part. 10 sub. 5						
	PS1	Angolo cottura-soggiorno	25,57	29,18	1,00	29,180
	PS1	Disimpegno	6,19	7,00	1,00	7,000
	PS1	Bagno	4,45	5,36	1,00	5,360
	PS1	Camera 1	11,45	13,55	1,00	11,450
	PS1	Camera 2	8,41	9,88	1,00	9,880
TOTALE superficie			56,07	64,97		62,870
B AUTORIMESSA part. 10 sub. 22						
	PS1	Autorimessa	34,28	36,60	1,00	34,280
TOTALE superficie catastale			34,28	36,60		34,280
TOTALE Superficie Netta A+B			90,35			
TOTALE Superficie Lorda A+B				101,57		
TOTALE Superficie Commerciale A+B						97,150

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche dell' area esterna:

Pavim. Esterna

Marciaipiedi:

Area carrabile

materiale: pavimentazione in battuto di cemento; condizioni: sufficienti
materiale: pavimentazione in asfalto; condizioni: sufficienti

<i>Cancello pedonale:</i>	nessuno
<i>Cancello carraio:</i>	nessuno
<i>Recinzione:</i>	parziale verso strada in muratura con ringhiera metallica; condizioni sufficienti
<i>Aiuole:</i>	materiale: muro in c.a. intonacato e in parte rivestito con pietra naturale
Componenti edilizie e costruttive fabbricato:	
<i>Strutture portanti:</i>	materiale: pilastri e setti murari in calcestruzzo; condizioni: sufficiente
<i>Solai:</i>	materiale: laterocemento; condizioni: sufficiente
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde; materiale: travatura primaria e secondaria in legno; manto di copertura in tegole di laterizio; condizioni: sufficiente
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: mattoni intonacati a civile tinteggiato; condizioni: sufficiente
<i>Balconi e terrazzi:</i>	materiale: solaio in c.a., parapetto in ferro e in parte con pilastri intonacati e tinteggiati; condizioni: sufficiente
Componenti edilizie e costruttive APPARTAMENTO:	
<i>Porta d'ingresso:</i>	tipologia: anta unica a battente; materiale: alluminio con vetro semplice; condizioni: sufficiente
<i>Serramenti esterni:</i>	tipologia: anta doppia a battente; materiale: legno con doppio vetro; condizioni: sufficienti <i>Protezione:</i> tipologia: tapparelle; materiale: pvc; condizioni: sufficiente <i>Serramenti secondari esterni:</i> tipologia: doppia anta; materiale: alluminio con vetro semplice; condizioni: sufficiente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: anta a battente, materiale: legno e vetro; condizioni: sufficienti
<i>Pareti interne:</i>	materiale: muratura intonacata e tinteggiata, condizioni: sufficienti
<i>Plafoni:</i>	materiale: solaio laterocemento intonacato e tinteggiato; condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficiente
<i>Rivestimento:</i>	cucina e bagno: materiale: piastrelle ceramica, condizioni: sufficiente

Impianti in dotazione all'appartamento:

<i>Climatizzazione invernale:</i>	tipologia: impianto autonomo; alimentazione: gas metano; terminali: radiatori in ghisa; condizioni: sufficiente; certificazione: senza certificazione di conformità NOTE: il generatore di calore è installato nel locale angolo cottura-soggiorno
<i>Elettrico:</i>	tipologia: tubazioni sottotraccia; condizioni: sufficiente; certificazione: senza certificazione di conformità
<i>Citofono:</i>	nessuno
<i>Idrico:</i>	alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: sufficiente; certificazione: senza certificazione di conformità

Gas: alimentazione: gas metano; condizioni: sufficiente; certificazione: non prodotta dalla proprietà

Antenna: tipologia: digitale; condizioni: sufficiente

Componenti edilizie e costruttive AUTORIMESSA:

Porta d'ingresso autorimessa: tipologia: anta basculante, materiale: lamiera metallica; condizioni: sufficiente

Porta d'ingresso Pedonale interna: tipologia: anta unica a battente; materiale: lamiera metallica; condizioni: sufficiente

Serramento interno verso corsello: tipologia: pannelli fissi e apribili, materiale: ferro e vetro semplice; condizioni: sufficiente

Pareti interne: materiale: muratura intonacata al rustico; condizioni: sufficienti

Plafoni: materiale: solaio intonacato al rustico; condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: sufficienti

Impianti in dotazione:

Elettrico: tipologia: tubazioni esterne, condizioni: sufficiente; certificazione: senza dichiarazione di conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

8.1. Criterio di stima

La valutazione del lotto di vendita è eseguita considerando sia le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima che le caratteristiche generali del contesto in cui è inserito.

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 fabbricato in ambito residenziale esistente di completamento e parte dell'area esterna in ambito agricolo
- la destinazione d'uso residenziale delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato
- la tipologia edilizia di tipo plurifamiliare
- la vetustà del fabbricato e delle singole unità immobiliari, il grado di finitura e lo stato manutentivo generale
- la funzionalità dei vani dell'appartamento con accesso diretto dall'area esterna condominiale
- l'affaccio verso l'area esterna condominiale e l'affaccio di una camera verso il corsello carraio interno che ne penalizza la fruibilità
- la buona esposizione solare dell'appartamento
- la presenza di impianti tecnologici non certificati
- l'accesso agevole dell'autorimessa dall'area esterna comune
- la buona fruibilità dell'autorimessa

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

- l'ubicazione in zona semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale e l'adiacenza ad aree agricole

La superficie commerciale è determinata applicando alla superficie lorda dei vani i seguenti coefficienti:

- Vani abitazione coeff. 1,00
- Autorimessa coeff. 1,00

Considerato quanto sopra indicato ed i valori medi indicativi per il Comune di Mombarcaro per fabbricati con medesima destinazione d'uso e caratteristiche similari si determina un valore al mq per i locali abitabili, minore per il locale con affaccio verso il corsello interno, ed un valore a corpo per l'autorimessa.

Calcolo svalutazione del compendio immobiliare

Al valore complessivo del compendio immobiliare sono detratte la quota parte delle spese PRESUNTE per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, di complessivi € 2.700,00, pari ad € 675,00 come indicato nei paragrafi 4.3.1. e 4.3.2.

8.2. Fonti di informazione

Annunci di vendita immobili pubblicati su siti web di pubblicità immobiliare; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Comune di Mombarcaro - 2° semestre 2025.

8.3. Valutazione corpi

Unità Imm.	Piano	Destinazione vani	Totale Superficie Lorda o netta Commerciale - VALORE EQUIVALENTE	Valore al mq. o a corpo	Quota proprietà	Totale Valore al lordo di eventuali oneri per aggiornamenti edilizi/catastali
			mq.	€		€
A APPARTAMENTO part. 10 sub. 5						
	PS1	Angolo cottura-soggiorno	29,180	550,00	1/1	16.049,00
	PS1	Disimpegno	7,000	550,00	1/1	3.850,00
	PS1	Bagno	5,360	550,00	1/1	2.948,00
	PS1	Camera 1	11,450	550,00	1/1	6.297,50
	PS1	Camera 2	9,880	350,00	1/1	3.458,00
TOTALE superficie			62,870			€ 32.602,50
B AUTORIMESSA part. 10 sub. 22						
	PS1	Autorimessa	34,280		1/1	13.000,00
TOTALE superficie catastale			34,280			€ 13.000,00
TOTALE Superficie Netta A+B						
TOTALE Superficie Lorda A+B						
TOTALE Superficie Commerciale A+B			97,150			
TOTALE VALORE COMMERCIALE A+B diritto e quota proprietà						45.602,50
TOTALE VALORE COMMERCIALE A+B diritto e quota proprietà ARROTONDATO						46.000,00

TOTALE VALORE VENALE – piena proprietà € 46.000,00

TOTALE VALORE VENALE a corpo – 1/4 piena proprietà € 11.500,00

8.4. 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:

€ 1.725,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 675,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 a carico della procedura:

€ 9.775,00

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 a carico dell'acquirente:

€ 9.100,00

* * * * *

ALLEGATI LOTTO 06:

- 06-1 Mappa Comune Mombarcaro Fg. 12 part. 10
- 06-2 Visura storica C.T. Comune Mombarcaro part. 10 Ente Urbano
- 06-3 Elaborato Planimetrico-Elenco Subalterni part. 10
- 06-4 Visura storica C.F. Comune Mombarcaro part. 10 sub. 5 (appartamento)
- 06-5 Planimetria part. 10 sub. 5
- 06-6 Visura storica C.F. Comune Mombarcaro part. 10 sub. 22 (autorimessa)
- 06-7 Planimetria part. 10 sub. 22
- 06-8 Documentazione Fotografica
- 06-9 Relazione ispezione ipotecaria e catastale Angelo Piazzoli
- 06-10 Atto del 14.07.1990 rep. n. 26512/5091 notaio Giovanni Maccagno
- 06-11 Estratto P.R.G.C. Comune Mombarcaro
- 06-12 Estratto Pratica Edilizia n. 42/1977
- 06-13 Estratto Condono Edilizio n. 28/1986

Como lì, 26.giugno.2026

Il Perito
arch. Rossella Bianchi