



Tribunale 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 B

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

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

IMMOBILE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE SITO 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, 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 **b)** dell'atto di vincolo prima citato sito nel Comune di Inverigo Via Monte Grappa n. 9/11:

**A. Fabbricato ad uso industriale-artigianale per la quota di comproprietà indivisa di 2/3 di
*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *****

1. DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare che costituisce il **LOTTO B** è situato nella frazione di Cremnago del Comune di Inverigo in una zona a destinazione mista, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di media e bassa densità anche di pregio, di spazi verdi e di fabbricati produttivi.

L'accesso alla zona avviene dalla Strada Provinciale n. 40, che collega il territorio del Comune di Alzate Brianza con il territorio del Comune di Carugo, passando da Via Monte Grappa oppure dalla Strada Provinciale n. 41.

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 3 km dal compendio immobiliare oggetto di stima.

2. DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato su un terreno caratterizzato da un andamento orografico di tipo collinare di forma di poligono irregolare che sviluppa una superficie catastale di 3.430,00 mq ed è composto da un complesso edilizio produttivo realizzato in diversi periodi storici.

La porzione del complesso edilizio localizzata verso ovest è quella più vetusta e risale al 1961, la porzione localizzata verso est risale al 1967 mentre quella verso Via Monte Grappa e gli uffici in aderenza al primo capannone risalgono al 1973.

Il lato sud del fabbricato è praticamente in aderenza alla linea di confine con la part. 645.

Il fabbricato sviluppa indicativamente una superficie netta complessiva di circa 2.450,00 mq e l'area esterna libera di pertinenza è di circa 930,00 mq.

Il fabbricato è composto da:

- piano seminterrato: ripostiglio (ex spogliatoio) e vano tecnico
- piano rialzato: uffici e servizi igienici
- piano terra: laboratorio, magazzino e vani tecnici

AVVERTENZA:

- si fa presente che il piccolo vano tecnico seminterrato, a servizio del fabbricato produttivo, localizzato sul lato sud è stato realizzato sulla particella catastale n. 645 - area di pertinenza del fabbricato residenziale insistente sulla medesima particella.

Detto vano è identificato al Catasto Fabbricati con la particella n. 645 sub. 502 ed è intestato per la quota di 1/2 a *** DATO OSCURATO *** e ad altri soggetti per le restanti quote di proprietà.

L'accesso pedonale e carraio al complesso industriale avviene da Via Monte Grappa n. 9/11.

AVVERTENZA:

- L'atto del 03.06.1968 rep. 8060/1187 a firma del notaio Giuseppe Manfredi indica la **costituzione di servitù di passo a favore dell'attuale particella n. 662** oggetto di stima e dell'attuale particella n. 645.

L'area interessata da servitù di passo pedonale e carraio insiste sulla particella n. 1030, è rappresentata sulla planimetria allegata all'atto citato con tratteggio obliquo rosso su fondo verde ed è delimitata dalle lettere A-B-C-D

- Si fa presente che l'attuale cancello carraio localizzato lungo Via Monte Grappa sembrerebbe situato quasi completamente sulla particella n. 1030.

I fabbricati che compongono il complesso industriale hanno diverse tipologie costruttive e finiture:

- il **capannone del 1961** presenta una struttura portante composta da pilastri, travi in cemento armato, copertura con volta a botte con tiranti metallici e manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto, pareti perimetrali di chiusura in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, serramenti esterni in metallo con vetro semplice, porte esterne - uscite di sicurezza - in metallo, pavimentazione interna in piastrelle di gres
- il **capannone del 1967** presenta una struttura prefabbricata composta da pilastri, travi in cemento armato, tegoli prefabbricati con lucernari a copertura dell'edificio e manto di copertura in lastre ondulate di cemento amianto, pareti perimetrali di chiusura in muratura intonacata e tinteggiata, serramenti esterni in metallo con vetro semplice, portoni esterni in metallo con vetro semplice e apertura a libro o a battente, pavimentazione interna in battuto di cemento di tipo industriale
- la porzione di **uffici e servizi del 1973** presenta una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti perimetrali in mattoni con superficie esterna ed interna intonacata e tinteggiata, copertura in laterocemento piana, serramenti esterni in alluminio con vetro semplice, porte interne in alluminio e vetro, pavimenti e rivestimenti interni in piastrelle di ceramica, scala esterna con parapetto in muratura rivestita in lastre di pietra naturale.
- la porzione di **uffici e vani tecnici del 1973** presenta una struttura portante in cemento armato e muratura esterna di tamponamento in elementi prefabbricati in calcestruzzo, serramenti esterni in ferro e vetro semplice, porte interne in legno e vetro, muri divisorii interni in laterizio intonacato e tinteggiato, rivestimenti interni in piastrelle di ceramica.

AVVERTENZA:

- **Presenza di lastre di cemento-amianto in copertura.**

Con riferimento al Dlgs. 257/1992 - obblighi per gli enti pubblici e per i privati circa gli immobili con presenza di materiale contenente amianto - ed al Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.) pubblicato in data 17/01/2006 - il manto di copertura in lastre di cemento amianto di tipo ondulato dovrà essere oggetto di attività di analisi, rimozione, smaltimento ed eventuale

sostituzione con idoneo materiale nel caso non venga prevista la demolizione complessiva del comparto industriale

- Non è noto se è stato notificato all'ente competente la presenza di amianto nella struttura e luogo oggetto di stima
- Il **manto di copertura necessita di urgenti interventi di manutenzione** in quanto presenta crepe e rotture che causano cospicue infiltrazioni di acqua piovana nella zona produttiva, nel magazzino e nei vani tecnici.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico/citofonico, idrico e sanitario, riscaldamento a gas metano per uffici e servizi con radiatori e zona produttiva con termoventilatori.

Il fabbricato non è stato oggetto di particolari interventi di manutenzione nel corso degli anni e presenta uno scarso stato manutentivo.

Le caratteristiche dell'area esterna sono:

- Camminamenti esterni in parte in blocchetti di porfido, in battuto di cemento ed in asfalto
- Cancelli carrai scorrevoli in ferro con apertura elettrica automatizzata

AVVERTENZA:

il cancello è posizionato quasi interamente sull'adiacente particella n. 1030

- Muro di recinzione verso strada con sovrastante parapetto in ferro
- Muro di recinzione verso altre proprietà con sovrastante maglia a rete metallica e paletti in ferro
- Aree libere a verde

Sull'area esterna verso est sono presenti componenti degli impianti tecnologici a servizio del capannone (silos, ecc.).

L'area esterna presenta uno stato manutentivo scarso.

AVVERTENZA:

- **il compendio immobiliare è inserito in un AMBITO URBANO DI TRASFORMAZIONE ad uso prevalentemente residenziale con un'area da destinarsi a servizi.**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati

Comune INVERIGO Sezione CREMNAGO – Foglio 4 (ALLEGATO B-3)

A. Particella n. 662, Categoria D/1, Rendita euro 17.794,40 Via Monte Grappa n. 11, Piano S1 – T
Intestati:

- *** DATO OSCURATO *** nato a Inverigo il 03.10.1938 - proprietà 3/9
- *** DATO OSCURATO *** nato a Inverigo il 29.06.1934 - proprietà 3/9
- *** DATO OSCURATO *** nata a Erba il 22.08.1967 – proprietà 1/9
- *** DATO OSCURATO *** nata a Erba il 19.06.1959 – proprietà 1/9
- *** DATO OSCURATO *** nata a Erba il 08.05.1962 – proprietà 1/9

Coerenze di mappa in senso orario da est: part. 172, 651, 1425, 2048, 645, 144, 1299, 1030, strada

comunale (Via Monte Grappa).

L'unità immobiliare è rappresentata con la planimetria catastale Prot. n. 71 del 21.02.1978 (ALLEGATO B-4).

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

Catasto Terreni

Comune INVERIGO Sezione CREMNAGO – Foglio 9 (ALLEGATO A-1)

Particella n. 662 ENTE URBANO di are 34.30

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 13.05.1978 Pratica n. CO0066342 in atti dal 17.07.2019 (n. 66.1/1978) (ALLEGATO B-2)

L'area censita al Catasto Terreni con la particella n. 662 di are 34.30 deriva dall'accorpamento delle aree censite con le particelle n. 664 (ex 664/a) di are 19.00, n. 1659 (ex 1030/b) di are 0.30 e n. 662 di are 15.00.

4. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 30.05.2024 il compendio immobiliare risulta OCCUPATO dai macchinari, semilavorati e arredi della società che deteneva l'immobile prima dell'emissione della sentenza di liquidazione giudiziale.

Detti macchinari, semilavorati e arredi saranno oggetto di vendita giudiziaria od eventualmente rimossi e smaltiti.

AVVERTENZA:

- **Nella presente relazione peritale non sono considerati gli oneri per la rimozione e lo smaltimento dei beni mobili presenti all'interno e gli oneri eventuali per la bonifica industriale.**

5. STORICO PROVENIENZE E PROPRIETA' ATTUALE

Con la verifica ipotecaria effettuata dalla società [REDACTED] (ALLEGATO B-6) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di COMO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare a tutto il **08.07.2024** (data di aggiornamento dei repertori) il compendio immobiliare prima indicato risulta di proprietà dei seguenti soggetti:

*** **DATO OSCURATO** *** nata ad Erba il 22.08.1967 – proprietaria della quota di 1/9

*** **DATO OSCURATO** *** nata ad Erba il 19.06.1959 – proprietaria della quota di 1/9

*** **DATO OSCURATO** *** nata ad Erba il 08.05.1962 – proprietaria della quota di 1/9

*** **DATO OSCURATO** *** nato ad Inverigo il 29.06.1934 – **proprietario della quota di 3/9**

*** **DATO OSCURATO** *** nato ad Inverigo il 03.10.1938 – **proprietario della quota di 3/9**

PROVENIENZE:

Per *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***:

- Con atto di **compravendita** del 24.10.1959 n. 3976/5075 di rep. a rogito dott. Carlo Cassina, Notaio in Meda, registrato a Desio il 5.11.1959 al n. 1253 e **trascritto a Como in data 23.11.1959 ai nn. 8166/7287** *** DATO OSCURATO ***, nato ad Inverigo il 29.06.1934, *** DATO OSCURATO *** (o *** DATO OSCURATO ***), nato ad Inverigo il 3.10.1938 e *** DATO OSCURATO ***, nato ad Inverigo il 22.02.1931 hanno acquistato la proprietà dell'area censita con la particella n. 664 di are 25.00 (poi frazionata nella particella n. 664/a di are 19.00 divenuta particella n. 664 di are 19.00) - ALLEGATO B-13.
- Con atto di **cessione quote, divisione e compravendita** del 03.06.1968 n. 8060/1187 di rep. a rogito dott. Giuseppe Manfredi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 7.06.1968 al n. 846 e **trascritto a Como in data 11.06.1968 ai nn. 5995/4881, nn. 5996/4882 e ai nn. 5997/4883** *** DATO OSCURATO ***, nato ad Inverigo il 29.06.1934 ha acquistato la proprietà dell'area censita con la particella n. 1030 di are 10.60, *** DATO OSCURATO ***, nato ad Inverigo il 29.06.1934, *** DATO OSCURATO *** (o *** DATO OSCURATO ***), nato ad Inverigo il 3.10.1938 e *** DATO OSCURATO ***, nato ad Inverigo il 22.02.1931 hanno acquistato la proprietà dell'area censita con la particella n. 662 di are 15.00 – ALLEGATO B-14.
- Con atto di **cessione quote** del 29.01.1979 n. 25157/5710 di rep. a rogito dott. Giuseppe Manfredi, Notaio in Cantù, ivi registrato il 6.02.1979 al n. 364 e **trascritto a Como in data 16.02.1979 ai nn. 2121/1796** *** DATO OSCURATO *** nato ad Inverigo il 29.06.1934 ha ceduto a *** DATO OSCURATO *** (o *** DATO OSCURATO ***), nato ad Inverigo il 3.10.1938, e [REDACTED] la quota di 2/3 del diritto di proprietà dell'area censita con la particella n. 1030/b di are 0.30, rimanendo proprietario della restante quota di 1/3 – ALLEGATO B-15.

AVVERTENZA:

- dalla consultazione del titolo risulta che *“i cessionari sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** dichiarano di essere coniugati rispettivamente con le signore *** DATO OSCURATO ***, nata ad Inverigo il 27.06.1934 e *** DATO OSCURATO ***, nata ad Inverigo il 05.01.1944, di aver contratto matrimonio prima dell'entrata in vigore della legge 19.05.1975 n. 151 ma di aver manifestato volontà contraria all'assoggettamento al regime della comunione legale ai sensi del primo comma dell'articolo n. 228 della citata legge con atti a mio rogito in data 08.09.1977 rep. 21538/4881 e rep. 21540/4883”*.

Per *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***:

- **Successione** di *** DATO OSCURATO *** apertasi il 31.07.2018, dichiarazione di successione registrata a Como il 27.08.2019 al n. 197605 Vol. 88888 ed ivi **trascritta in data 27.08.2019 ai nn. 23681/16226** la quota di 1/3 del diritto di proprietà a lui spettante sui beni oggetto di visura è stata acquistata per 1/9 ciascuno da [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***, nata ad Erba il 19.06.1959, *** DATO OSCURATO ***, nata ad Erba l'8.05.1962
- Con atto di **accettazione di eredità con beneficio di inventario** del 19.10.2018 n. 3800/2948 di rep. a rogito dott.ssa Raffaella Lucca, notaio in Lissone **trascritto a Como in data 31.10.2018 ai nn. 29172/19836 ed ai nn. 29173/19837**, *** DATO OSCURATO ***, nata ad Erba il

22.08.1967, *** DATO OSCURATO *** , nata ad Erba il 19.06.1959, *** DATO OSCURATO *** , nata ad Erba l'8.05.1962 hanno accettato con beneficio di inventario l'eredità di *** DATO OSCURATO ***

- Con atto di **rinuncia dell'eredità** del 19.10.2018 n. 3799/2947 di rep. a rogito dott.ssa Raffaella Lucca, il coniuge superstite *** DATO OSCURATO *** , nata ad Inverigo il 27.06.1934, ha rinunciato all'eredità di *** DATO OSCURATO *** .

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **Atto costitutivo di servitù di passo pedonale e carroia**, di cui al rogito del 03.06.1968 N. 8060/1187 Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù, **trascritto a Como l'11.06.1968 ai N. 5996/4882**, con il quale “ in terzo luogo “ *** DATO OSCURATO *** (detto *** DATO OSCURATO ***) nato a Cremnago il 08.07.1898, costituiva a favore degli immobili, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , identificati con la part. 664/b e 645 nonché a favore dell'immobile, di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , identificati con la part. 664/a di ett. 0.19.00, servitù di passo pedonale e carroia a carico della striscia di terreno, di sua proprietà, facente parte della part. 1030, striscia delimitata nella allegata planimetria dalle lettere A-B-C-D e con tratteggio obliquo rosso su fondo verde.
L'atto recita “ in quarto luogo “ che *** DATO OSCURATO *** vende, cede e trasferisce al proprio figlio [REDACTED] il fabbricato e l'area urbana identificati al Catasto Terreni con la part. 1030 e riservandosi per la striscia di terreno prima citata analoga servitù di passo pedonale e carroia anche a favore della sua residua proprietà identificata con la part. 662 di are 15.00 – ALLEGATO B-14.

6. GRAVAMI

- **TRASCRIZIONE nn. 25405/16741 del 4.10.2017** costituzione di **vincolo di destinazione** per l'attuazione del concordato preventivo della Società “*** DATO OSCURATO ***” con sede in Inverigo.
Il vincolo riguarda anche la quota di 2/3 del diritto di proprietà dei beni in oggetto e spettante a *** DATO OSCURATO *** , nato ad Inverigo il 29.06.1934, ed a *** DATO OSCURATO *** , nato ad Inverigo il 3.10.1938, unici soci ed amministratori della Società “*** DATO OSCURATO ***” con sede in Inverigo.
NOTE: La costituzione del vincolo è condizionata sospensivamente all'omologazione del concordato preventivo della suddetta società.

7. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

AVVERTENZA:

- Si precisa che durante le operazioni peritali è stato eseguito il rilievo di massima del compendio immobiliare oggetto di stima e che 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 quanto rappresentato e dichiarato con le pratiche

edilizie reperite presso l'archivio comunale consente di rilevare alcune difformità, in particolare: diverse partizioni delle murature interne della zona uffici, presenza di un soppalco adibito ad uffici, diverso sviluppo della scala interna di collegamento tra gli uffici e il laboratorio/magazzino, alcune altezze interne maggiori nello stato attuale, dimensioni generali dei vani tecnici leggermente maggiori.

AVVERTENZA: l'immobile è privo di agibilità in quanto dall'analisi dei fascicoli della pratiche edilizie non risulta presentata la fine lavori e la richiesta di agibilità.

L'attuale destinazione urbanistica prevede di utilizzare il compendio immobiliare come magazzino oppure trasformare l'area con la demolizione totale dell'esistente e la realizzazione di un nuovo comparto edilizio a prevalente destinazione residenziale e di servizi (Verde e parcheggi).

L'eventuale conservazione ed uso del compendio immobiliare comporterebbe, oltre all'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria del manto di copertura, per l'eliminazione delle lastre di cemento amianto, ed alla rimessa in pristino del soppalco, la presentazione della pratica di Accertamento di Conformità per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per l'Agibilità con riferimento alla normativa vigente.

Gli oneri amministrativi presunti e tecnico professionali sono rilevanti in quanto, soprattutto per l'agibilità, si dovrà certificare l'idoneità statica e produrre i certificati degli impianti tecnologici con il conseguente adeguamento degli stessi.

7.2. Verifica conformità catastale:

7.2.1. Mappa part. 662: di fatto il capannone ha i lati delle facciate esterne ortogonali tra loro mentre in mappa il lato sud segue la diversa angolazione della linea di confine con la particella 645;

7.2.2 Planimetria catastale part. 662: il raffronto dello stato attuale con la planimetria catastale consente di rilevare alcune difformità, in particolare: la mancata rappresentazione, con tratteggio, del vano tecnico seminterrato localizzato in aderenza al lato sud tra l'altro realizzato sulla part. 645 ed identificato con la part. 645 sub. 502, la mancata rappresentazione del soppalco localizzato nella zona uffici, la diversa posizione e/o sviluppo di alcuni muri divisorii interni, alcune altezze interne differenti.

Le difformità sono regolarizzabili con la presentazione di una pratica di variazione con procedura Docfa previa rimessa in pristino della zona dove è presente il soppalco e regolarizzazione delle difformità edilizie.

Oneri amministrativi, diritti catastali e tecnico professionali presunti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale € 50.000,00

Quota parte 2/3 € 35.000,00

8. PRATICHE EDILIZIE

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

P.Ed. n. 62/1961 – NULLA OSTA – presentato il 02.10.1961 prot. 2759 da *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per “ Costruzione capannone per uso falegnameria “ particella n. 664 Cremnago, rilasciato il 17.11.1961

AVVERTENZA:

- nel fascicolo è presente comunicazione del 17.11.1961 del Comune di Inverigo e la comunicazione del 30.11.1961 della Prefettura riguardo alla necessità, ai fini dell’agibilità, di presentare la denuncia per le opere in conglomerato cementizio
- **nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità**

P.Ed. n. 130/1967 – NULLA OSTA – presentato il 27.11.1967 da *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per “ Costruzione capannone industriale “ (ampliamento) particella n. 664/a Cremnago, rilasciato il 12.12.1967

AVVERTENZA:

- nel fascicolo è presente comunicazione del 13.12.1967 del Comune di Inverigo indirizzata ai proprietari ed alla Prefettura di Como riguardo alla necessità, ai fini dell’agibilità, di presentare la denuncia per le opere in conglomerato cementizio
- **nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità**

P.Ed. n. 185/1973 – LICENZA EDILIZIA – Variante alla P.Ed. 103/1973 - presentata il 07.11.1973 dalla società *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per “ Costruzione magazzino, pensiline e uffici “ (ampliamento) particella n. 662 Cremnago, rilasciata il 03.12.1973

AVVERTENZA:

- **nel fascicolo non è presente la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità**

CONDONO Ed. n. 511/1986 - CONCESSIONE-AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA – presentato il 30.09.1986 prot. 5598 da *** DATO OSCURATO *** per “ Maggiore superficie artigianale di mq 98,61; modifica dei prospetti, formazione di recinzione lungo Via Monte Grappa “ – rilasciata il 07.08.1991

AVVERTENZA:

- Si segnala la **pratica edilizia n. 114/1968** presentata il 22.08.1968 per “ Costruzione di recinzione verso Via Monte Grappa “ respinta dal Comune di Inverigo.

9. DESTINAZIONE E ANALISI URBANISTICA

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

- **Particella n. 662** - “Sistema insediativo – ambiti del tessuto urbano consolidato – **Aree soggette a trasformazione**”, di cui all’art. 50 del “PR3 – Regole di Attuazione” del Piano delle Regole; nello specifico ricade interamente all’interno dell’ “**ATR 2**”, come meglio dettagliato all’art. 4.5 del “DP12 – Relazione – Modalità di intervento e schede Aree di Trasformazione” del Documento di Piano.

Vincoli:

- per effetto dello Studio Geologico-Geomorfologico – Idrologico e Sismico:
- con riferimento alla “Carta della fattibilità geologica e delle azioni di piano” il mappale ricade interamente in classe “2 – fattibilità con modeste limitazioni”;
- con riferimento alla “Carta della pericolosità sismica locale” il mappale ricade interamente in zona “Z4c – Amplificazioni litologiche e geometriche”;
- con riferimento alla “Carta idrogeologica” il mappale ricade interamente in permeabilità medio - bassa $10 \text{ cm./sec-6} < K < 10 \text{ cm./sec-4}$.

Il **Certificato di Destinazione Urbanistica n. 1113/RA/24** (Allegato B-8) riporta quanto sopra indicato e l'Allegato B-7 riporta l'estratto della tavola PR1b del P.G.T. e la Scheda ATR2.

L'ambito di trasformazione – vedi scheda vincolante ATR2 (Allegato B-7) – interessa la **particella n. 662**, su cui insiste il fabbricato industriale-artigianale oggetto di stima, e l'adiacente **particella n. 645**, su cui insiste un fabbricato composto da unità immobiliari ad uso residenziale con accessori e autorimesse, un piccolo fabbricato ad uso deposito e un vano tecnico parzialmente interrati.

Come prima descritto il vano tecnico è di pertinenza del fabbricato industriale oggetto di stima.

AVVERTENZA:

- la lettura approssimativa della sovrapposizione della scheda d'ambito con la mappa catastale evidenzia che la perimetrazione dell'ambito ATR2 comprende la particella n. 662, la n. 645, una piccola parte della particella n. 1030 ed esclude una piccola porzione della particella n. 662 verso Via Monte Grappa: tale situazione potrebbe comportare la modifica del perimetro del piano attuativo.

La scheda d'ambito (Allegato B-7) rappresenta graficamente l'area di trasformazione ATR2, sulla quale è indicato con retino in colore rosso la porzione a prevalente destinazione residenziale e con retino in colore turchese la porzione per servizi a localizzazione suggerita.

La scheda d'ambito indica:

- gli usi non consentiti, tra questi è compreso l'attuale uso industria e artigianato (I) pertanto, essendo cessata l'attività produttiva in essere, il compendio immobiliare oggetto di stima è utilizzabile solo come magazzino
- gli indici e parametri urbanistici – edilizi, di seguito riportati per mera descrizione rimandando comunque a quanto compiutamente indicato sulla scheda stessa:
 - St = 4.700 mq
 - V = 4.700 / 5.600 mc
 - H = 6,50 mt (2p.f.t)
 - Rc = 30% Sf
 - Ce = 1.500 mq
 - Ip = 25% Sf
 - A >= 1 albero/200 mq Sf
- le modalità d'intervento con Piano Attuativo
- le indicazioni particolari in merito alla tipologia edilizia, alle caratteristiche edilizie, alla dotazione di verde privato ed alla localizzazione delle aree per servizi, che potrebbe essere differente rispetto a quanto indicato graficamente nella scheda.

L'attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il complesso industriale-artigianale oggetto di stima consente quindi di utilizzare il fabbricato esistente solo come magazzino o di

progettare e realizzare un intervento di riqualificazione del tessuto urbano ad uso prevalentemente residenziale e di servizio.

Considerato che il perimetro di ambito comprende più particelle catastali con diversi intestatari tale situazione comporta la verifica urbanistica di tutta l'area in ambito ATR2.

10. CALCOLO CONSISTENZA IMMOBILE OGGETTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

La superficie commerciale del compendio immobiliare industriale-artigianale è calcolata applicando alla superficie netta o lorda i seguenti coefficienti:

- Spazi lavorativi coeff. 1,0
- Spazi tecnici coeff. 0,20 - 0,25
- Portico / Pensilina coeff. 0,10 - 0,15
- Area esterna libera coeff. 0,10

Calcolo consistenza compendio immobiliare:

Unità 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	OPIFICIO part. 662					
	PT	Uffici	62,78	76,92	1,00	76,920
	PT	Centrale termica	45,65	53,06	0,25	13,265
	PT	Magazzino (soppalco)	229,16	238,63	1,00	238,630
	PT	Laboratorio (Falegnameria)	1.475,16	1.507,11	1,00	1507,110
	PT	Montaggio (Falegnameria)	468,20	488,93	1,00	488,930
	PT	Servizi-spogliatoi-ferramenta	52,56	62,82	1,00	62,820
	PT	Portico	13,87		0,10	1,387
	PT	Pensilina	45,47		0,15	6,821
	PS1	Centrale termica - ferramenta	61,90	74,83	0,20	14,966
	PT	Area esterna (*)	938,00		1,00	938,000
TOTALE Superficie Netta A escluso area esterna			2.454,75			
TOTALE Superficie Lorda A escluso area esterna, portico, pensilina				2.502,30		
TOTALE Superficie Commerciale A escluso area esterna						2410,849
TOTALE Superficie residua Area esterna						938,000

NOTA: la superficie residua dell'area esterna è calcolata detraendo alla superficie catastale la superficie indicativa del sedime del fabbricato.

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 2024, all'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate Banca dati delle Quotazioni Immobiliari 1° 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 periferica mista, l'accesso, la presenza di urbanizzazioni primarie;
- Costruttivi: le caratteristiche delle strutture portanti, le finiture, gli impianti tecnologici, la vetustà, lo stato manutentivo generale;
- Funzionali: le caratteristiche funzionali del fabbricato in riferimento alla destinazione d'uso, la presenza dell'area esterna di pertinenza di esigue dimensioni, la mancaanza di agibilità;
- Urbanistici: la destinazione prevista dalla normativa vigente che limita l'uso dell'immobile a magazzino e che consente l'attuazione di un intervento di trasformazione urbana a destinazione prevalentemente residenziale e servizi.

Il valore di stima di seguito indicato è determinato considerando sia la destinazione a magazzino del complesso edilizio esistente sia la possibilità di trasformazione urbanistica dell'area.

Nell'ipotesi di utilizzo a magazzino si considerano gli oneri presunti per il rifacimento della copertura, visto la presenza di lastre cemento amianto degradate, per la rimessa in pristino del soppalco interno al capannone, per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale e per il conseguimento dell'agibilità.

Nell'ipotesi di trasformazione dell'area a destinazione prevalentemente residenziale ed a servizi di utilità pubblica (Verde e Parcheggio) si considerano gli oneri presunti per la demolizione e smaltimento delle macerie del complesso immobiliare esistente ed una percentuale di svalutazione determinata da interventi minimali di scarifica e bonifica del sito, considerato la modifica da destinazione industriale a destinazione residenziale.

AVVERTENZA:

Il valore complessivo di stima non comprende gli oneri per eventuali interventi di bonifica industriale.

I parametri sopra indicati determinano un valore a corpo:

Superficie commerciale Fabbricato industriale-artigianale **mq 2.410,85**

Superficie residua Area esterna **mq 938,00**

Totale valore a corpo – diritto e quota 1/1 piena proprietà - € 400.000,00

Totale valore a corpo – diritto e quota 2/3 piena proprietà - € 267.000,00

Svalutazione del 20% per vendita di quota parte € 53.400,00

Totale valore di vendita Lotto B quota 2/3 piena proprietà € 213.600,00

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:

€ 32.040,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

€ 181.560,00

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, 30.gennaio.2025

Il Perito

Arch. Rossella Bianchi

ALLEGATI:

- B-1** Estratto Mappa Comune di Inverigo/B Fg. 904 part. n. 662
- B-2** Visura storica C.T. Comune Inverigo Sez. Cremnago Fg. 9 part. n. 662 – Ente Urbano
- B-3** Visura storica C.F. Comune Inverigo Sez. Cremnago Fg. 4 part. n. 662 – Opificio
- B-4** Planimetria C.F. Comune Inverigo Sez. Cremnago Fg. 4 part. n. 662
- B-5** Documentazione fotografica
- B-6** Relazione ipotecaria Piazzoli LOTTO B
- B-7** Estratto P.G.T. Comune di Inverigo
- B-8** Certificato di Destinazione Urbanistica n. 113/RA/24
- B-9** Estratto P.Ed. 62/1961
- B-10** Estratto P.Ed. 130/1967
- B-11** Estratto P.Ed. 185/1973
- B-12** Estratto Condono n. 511/1986
- B-13** Atto del 24.10.1959 rep. 3976/5075 notaio Carlo Cassina
- B-14** Atto del 03.06.1968 rep. 8060/1187 notaio Giuseppe Manfredi
- B-15** Atto del 29.01.1979 rep. 25157/5710 notaio Giuseppe Manfredi

