

TRIBUNALE DI COMO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 4/2025

Giudice Dott. Luciano Pietro Aliquò
Commissario Giudiziale Dott.ssa Arianna Volontè
Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Ilaria Arnaboldi

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

AGGIORNATA ALLA DATA DEL 30.04.2026

VALUTAZIONE INERENTE COMPENDIO “LOTTO 12”
Immobile sito in San Siro (Co) – Località Mastena

1. PREMESSA GENERALE

Come da incarico ricevuto dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Ilaria Arnaboldi, la sottoscritta Architetto Raffaella Nespoli, nata a Como il 18.10.1973 C.F. NSP RFL 73R58 C933L, con studio in Erba (Co) via Turati, 3, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Como al n. 1837 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Como, nominata, esplicita la seguente relazione relativa ai seguenti beni così come risultanti da ispezione ipo/catastale effettuata al fine dell'individuazione dell'esatta consistenza in capo alla società, nel caso specifico limitatamente ai beni appartenenti al compendio denominato “LOTTO 12”.

2. OPERAZIONI PERITALI

Stante il recupero della documentazione necessaria all'esatta individuazione degli oggetti di stima, la sottoscritta, unitamente ai suoi collaboratori, compieva nelle date di:

- 10.11.2025
ispezioni c/o Ufficio Catastale
- 10.11.2025
ispezioni c/o Conservatoria RR.II. di Como
- 27.06.2024
sopralluogo c/o gli immobili oggetto di stima
- 05.06.2024
ispezione c/o Ag. Entrate (Ex Ufficio del Registro)

3. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE COME RISULTANTI DALLA CONSISTENZA IPO/CATASTALE

LOTTO 12

Immobili siti in San Siro (Co) Località Mastena

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di San Siro (Co)

Località Mastena

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. SAN SIRO, Foglio 9, Particella 20329

Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie 85 mq,

R.D. €uro 0,35, R.A. €uro 0,26

BENE 2.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di laboratorio

sito in Comune di San Siro (Co)

Località Mastena

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. SAN SIRO, Foglio 9, Particella 18955

Cat. C/3, Classe U, Consistenza 153 mq,

Rendita €uro 529,42

BENE 3.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di San Siro (Co)

Località Mastena

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. SAN SIRO, Foglio 9, Particella 18955 mq 479

Qualità Ente Urbano

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di stima adottati ai fini valutativi sono differenti tra loro, più precisamente:

per il beni di cui al LOTTO 12

**Immobili siti in San Siro (Co)
Località Mastena**

Nel caso specifico, allo stato dei luoghi, risulta trattarsi di area ricompresa nell'Ambito di Piano Attuativo, costituita da più mappali e dove insistono due unità indipendenti ed intestata a due soggetti differenti.

La _____, nell'anno 2018, come da atto di provenienza, acquista pure la capacità edificatoria corrispondente a mc 250,77 dei terreni distinti con mappali 14575, 17990, 18387 e 18390, per la costruzione sull'area dei mappali 18955 e 18952.

Trattandosi di area edificata solo parzialmente, un edificio in proprietà a terzo soggetto ed un deposito in proprietà alla _____, posto al piano seminterrato che sarà oggetto di trasformazione e sul quale sorgerà il volume che ospiterà le unità abitative, così come meglio rappresentato nel progetto.

E' possibile avvalersi di differenti tipi di procedimento valutativo, anche se ai fini della valutazione richiesta, il metodo di stima sintetico comparativo risulta il metodo avente maggiori certezze.

- metodo di stima sintetico comparativo o diretto basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili oggetto di

compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Nel procedimento sintetico, nel caso della stima di un'area edificabile, il valore dell'area è stimato quale quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione possibile.

Oltremodo, come di seguito descritto, si sono tenuti in considerazione parametri e dettami come riportati nella trascritta Convenzione.

Le fonti di informazioni utilizzate ai fini valutativi sono le seguenti:

Catasto di Como:

qui sono state visionate e recuperate le visure catastali e le mappe di cui al Catasto Terreni (in allegati).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como:

sono state effettuate ispezioni al fine della ricostruzione della consistenza immobiliare aggiornate al 10.11.2025.

Al fine di riferire in merito allo stato pregiudizievole sono state inoltre compiute analisi delle titolarità dei beni su base ultraventennale.

Ufficio Tecnico del Comune:

Sono state effettuate ricerche per nominativo degli attuali proprietari dalla data di acquisizione dei beni ad oggi e per nominativo dei precedenti proprietari, al fine di verificare la presenza di eventuali pratiche edilizie presentate presso il comune; il perito rimane ancora in attesa della convocazione da parte dell'Ufficio, all'esito della quale, se necessario, sarà operato opportuno aggiornamento della perizia.

La proprietà ha fornito al perito la documentazione per poter valutare il compendio.

Sono stati individuati i beni oggetto di stima all'interno del vigente P.G.T., più specificatamente definiti nei successivi capitoli denominati "Pratiche Edilizie" e "Destinazione Urbanistica".

Agenzie immobiliari ed Osservatori del Mercato:

- Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia del Territorio: relativamente a zone e microzone presenti nel suolo del comune di San Siro – zona semicentrale
- Agenzie Immobiliari della zona di interesse

- FIAP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Borsino Immobiliare della Provincia di Como
- Listino prezzi opere in edilizia

Agenzia Entrate (ex Ufficio del Registro):

è stato effettuato da parte del perito sopralluogo c/o l'Ufficio in data 05.06.2024 al fine di verificare la presenza di eventuali preliminari di compravendita, contratti di locazione o comodati insistenti sugli immobili oggetto di stima.

Consultazioni disponibili per ispezioni a far data dall'anno 2000.

5. STIMA

LOTTO 4

**Immobili siti in San Siro (Co)
Località Mastena**

BENE 1.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di San Siro (Co)

Località Mastena

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. SAN SIRO, Foglio 9, Particella 20329

Qualità Semin Arbor, Classe 1, Superficie 85 mq,

R.D. €uro 0,35, R.A. €uro 0,26

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 14576, 18772, 20328 e 18955.

BENE 2.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di laboratorio

sito in Comune di San Siro (Co)

Località Mastena

distinto al Catasto Fabbricati come segue:

Sez. SAN SIRO, Foglio 9, Particella 18955

**Cat. C/3, Classe U, Consistenza 153 mq,
Rendita €uro 529,42**

Coerenze:

Da Nord in senso orario tutt'intorno con filo edificio ricadente su mappale 18955.

BENE 3.

quota pari a 1/1 di piena proprietà di terreno

sito in Comune di San Siro (Co)

Località Mastena

distinto al Catasto Terreni come segue:

Sez. SAN SIRO, Foglio 9, Particella 18955 mq 479

Qualità Ente Urbano

Coerenze:

Da Nord in senso orario con mappale 14575, 14576, 20329, 20330, 17292, 17291.

Descrizione sommaria dei beni LOTTO 12:

Il bene oggetto di valutazione, ricade, come meglio precisato in seguito, in AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7A MASTENA del P.G.T. vigente sino alla data del 31.07.2018 e in P.A. – ex AT7A della variante generale al P.G.T. approvata con D.C.C. n. 10 del 29.03.2018 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 31 del 01.08.2018.

Come da atto del 24.05.2022 avente come oggetto “CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE EX AT7A MASTENA” trascritto in data 31.05.2022 ai nn. 11651/16474:

il Piano Attuativo è in attuazione diretta della Variante Generale al PGT.

Convenzione sottoscritta nel 2022.

Come esattamente riportato nella Convenzione il perimetro del Piano Attuativo “AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7A” ricomprende i seguenti mappali:

è proprietaria dei seguenti

mappali:

- C.F. Sez. SSI foglio 9 mappale 18955 cat C/3
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 18955 (area in parte coperta dal sedime del fabbricato di cui sopra)
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 20330 (oggetto di cessione al comune)
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 20328 (oggetto di cessione al comune)
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 20329

è proprietario dei seguenti mappali:

- C.F. Sez. SSI foglio 9 mappale 14575 cat A/2
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 14575 (area in parte coperta dal sedime del fabbricato di cui sopra)
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 17990
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 18387
- C.T. Sez. SSI foglio 9 mappale 18390

I mappali di cui sopra ricadono in “Ambito di Trasformazione AT7A Mastena” del Piano di Governo del Territorio vigente alla data del 31.07.2018 e in “P.A. – ex AT7A” della variante generale al P.G.T. e Piano Urbano del Sottosuolo del Comune di San Siro approvata con D. C.C. n. 10 del 29.03.2018 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 31 del 01.08.2018.

Il Piano Attuativo è stato presentato in Comune alla data del 12.05.2017 protocollo 3233, antecedentemente alla scadenza del 02.06.2017.

In data 02.02.2019 al protocollo 814 e successive integrazioni in data 20.06.2020 protocollo 6837, i proponenti hanno presentato richiesta di variante avente come oggetto “Proposta di Piano Attuativo ex AT7A – Mastena”.

Il Piano Attuativo ha ottenuto parere favorevole della Commissione del Paesaggio in data 06.02.2019 e 15.03.2019 ed è stato trasmesso alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Lombardia, facendo decorrere il c.d. silenzio assenso.

Il Piano Attuativo esaminato, ha acquisito parere favorevole per l'aspetto urbanistico in data 26.06.2020.

Il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 21.07.2020.

La deliberazione di adozione è stata pubblicata ed è stata depositata insieme agli elaborati del piano c/o l'Ufficio Tecnico.

Nei quindici giorni successivi, non sono pervenute osservazioni, il Piano Attuativo è stato quindi approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 in data 15.09.2020.

Il Comune autorizza la realizzazione del Piano Attuativo denominato "P.A. località Mastena ex AT7A" e la conseguente trasformazione edilizia urbanistica delle aree e degli immobili interessati dal piano stesso.

Il Piano prevede un volume totale a progetto di metri cubi 965,08.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio a destinazione d'uso residenziale per un totale di quattro unità immobiliari oltre ai volumi interrati e seminterrati (non computabili ai fini urbanistici) destinati a vani accessori pertinenziali alle unità immobiliari principali.

Il dimensionamento urbanistico del Piano Attuativo è il seguente:

- la superficie territoriale del Piano è pari a mq. 1.340,00
- l'indice edificatorio è pari a mq. 0,35 mq/mq
- la S.L.P. dell'edificio esistente è pari a mq. 172,00
- la S.L.P. in progetto oltre l'esistente è pari a mq. 311,32
- le aree standard dovute sono 18 mq. per abitante insediabile
- detrazione muri perimetrali ai sensi della L.R. 31/2014
- detrazione spessori ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014
- incentivo volumetrico del 5% ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 28/2011
- sono ammesse distanze inferiori a dieci metri tra gli edifici interni al piano di lottizzazione in base a quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.
- L'edificio di nuova costruzione avrà un'altezza inferiore al piano di calpestio dell'edificio esistente prospiciente a non potrà essere sopralzato.

- Ai sensi dell'art. 6.1 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, per l'autorimessa è ammessa nell'ambito dei piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, una distanza inferiore dal ciglio stradale rispetto ai metri lineari tre.

Per quanto concerne gli obblighi del soggetto attuatore – Articolo 7 della Convenzione si riporta quanto segue:

I lottizzanti si obbligano, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- al pagamento del costo di costruzione al momento della presentazione della singola pratica edilizia e del relativo avviso di emanazione
- a versare l'eventuale differenza tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento degli atti abilitativi ad edificare
- a versare in attuazione della deliberazione di G.C. n. 91 del 18.09.2012 "Fondo aree verdi". Determinazione maggiorazione del 5% del contributo di costruzione e presa d'atto individuazione aree verdi – art. 43, comma 2 bis, L.R. 12/2005 e s.m.i., la suddetta maggiorazione del 5% del costo di costruzione
- ad assumersi tutti gli oneri relativi all'allacciamento agli impianti e reti tecnologiche pubbliche esistenti

Per quanto concerne aree per attrezzature e servizi pubblici – Articolo 8 della Convenzione si riporta quanto segue:

Gli standard urbanistici di cui all'articolo 22 comma 5/a L.R. 51/1975 relativi Piano Attuativo, sono determinati in mq. 115,74.

Per quanto attiene la monetizzazione – Articolo 9 della Convenzione si riporta quanto segue:

in alternativa alla cessione di mq. 115,74, il Comune autorizza il Soggetto attuatore a corrispondere la somma di € 17.823,96 a titolo di monetizzazione.

Per quanto attiene le aree e parcheggio privato – Articolo 10 della Convenzione si riporta quanto segue:

Il Piano Attuativo, prevede una volumetria residenziale massima di mc 965,08, corre l'obbligo di pertinenziare un'area di mq. 96,50 di parcheggio privato.

Il Piano prevede la realizzazione di aree a parcheggio privato nella misura di mq. 113,49, superiore a quanto richiesto.

Per quanto attiene i parcheggi privati ad uso pubblico – Articolo 11 della Convenzione si riporta quanto segue:

Essendo previste nel Piano quattro unità abitative, necessita il tutto di quattro parcheggi privati ad uso pubblico.

Il soggetto attuatore intende realizzarne due, mentre i due mancanti verranno monetizzati per un totale di Euro 8.600,00.

Per quanto concerne la durata della Convenzione – Articolo 13 della Convenzione si riporta quanto segue:

La presente Convenzione ha validità 10 anni.

Si rimanda interamente a tutto ciò riportato nel testo della Convenzione in allegati.

Nello stesso atto, in secondo luogo, si procedere pure alla cessione gratuita delle aree al Comune di San Siro, relativamente agli obblighi derivanti dalla Convenzione stessa.

Vengono trasferiti i mappali 20330 e 20328.

Di forma pressoché regolare, ed ubicata in zona panoramica, presenta un'orografia variabile, orografia utilizzata e meglio considerata nelle scelte progettuali descritte dal tecnico estensore del progetto.

Proprietari:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza:

TRA.15544/10374 (9.8.90)

Atto in data 13.7.90 rep.27583 Notaio Alberto Cuocolo di Lecco con il quale – in secondo luogo –

– liberi di stato - vendono a

– coniugati in regime di comunione legale dei beni – immobili siti in SANTA MARIA REZZONICO Sez. SAN SIRO e precisamente:

.terreni distinti al Catasto Terreni con:

mapp.18955 are 05.65 (ex mapp.13743/c)

mapp.18952 are 01.15 (ex mapp.10899/c)

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per L.500.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

TRA.11355/7821 (3.5.2018) – preliminare di compravendita

Atto in data 26.4.2018 rep.42955/15119 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante contratto preliminare di compravendita per persona da nominare ai sensi e per gli effetti dell'art.1401 e seguenti c.c., entro la data del 10.9.2018, a carico di

– coniugati in regime di comunione legale dei beni – e a favore della

relativamente a quota intera di immobili siti in SAN SIRO Sez. SAN SIRO Località Mastena snc e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.18955 are 05.55 ente urbano

e insistente fabbricato ad uso laboratorio artigianale di carrozzeria-forno al piano terra con annessa area di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.18955 – PT – C/3 – mq.153

.restante area scoperta annessa distinta al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.18952 are 01.15

al prezzo concordato tra le parti di €.195.000,00 di cui €.36.883,67 già versati a titolo di caparra confirmatoria, la restante somma di €.158.116,33 da versare contestualmente alla stipula del contratto da stipulare entro e non oltre il 30.9.2018; precisando che gli immobili risultano gravati da ISC.21069/4272 del 9.6.2007, ISC.31129/6558 del 9.10.2008, ISC.28960/5015 del 15.11.2016, ISC.13422/2154 del 25.5.2017; pertanto il presente contratto è condizionato da clausola risolutiva espressa ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c., nel caso in cui gli immobili risultassero ancora gravati dalle formalità pregiudizievoli di cui sopra, alla data di stipula dell'atto definitivo di compravendita.

TRA.29169/19833 (31.10.2018)

Atto in data 24.10.2018 rep.43515/15482 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba con il quale

– coniugati in regime di comunione legale dei beni – vendono
alla – in
esecuzione del contratto preliminare di compravendita in data 26.4.2018, di cui sopra, immobili siti in SAN SIRO Sez. SAN SIRO Località Mastena snc e precisamente:

.terreno distinto al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.18955 are 05.55 ente urbano

e insistente fabbricato ad uso laboratorio artigianale di carrozzeria-forno al piano terra con annessa area di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.18955 – PT – C/3 – mq.153

.restante area scoperta annessa distinta al Catasto Terreni fg.9 (logico) con:

mapp.18952 are 01.15

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €195.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole, in quanto le menzionate ISC.21069/4272 del 9.6.2007 e ISC.31129/6558 del 9.10.2008, entrambe successivamente totalmente cancellate con annotamenti in data 31.10.2018 rispettivamente ai nn.29131/4383 e nn.29132/4384.

OSSERVAZIONI: Risultano inoltre le seguenti formalità:

TRA.19520/13691 (16.11.94) – VINCOLO PERTINENZIALE

Atto in data 21.10.94 rep.39148 Notaio Alberto Cuocolo di Lecco portante costituzione di vincolo unilaterale pertinenziale a favore del Comune di Santa Maria Rezzonico e a carico di

tra l'autorimessa oggetto di richiesta per concessione edilizia da edificare sul terreno al mapp.18955 e il fabbricato denunciato presso UTE con schede nr.21 e nr.21/1 del 10.3.86 già edificato sullo stesso mapp.18955 con t.m.17753 del 12.2.86.

TRA.16474/11651 (31.5.2022) – CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 24.5.2022 rep.48131/18594 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba portante – in primo luogo – convenzione edilizia piano attuativo favore del Comune di San Siro e a carico anche

, relativamente al mapp.18955 fg.9 (reale) di Catasto Fabbricati, mapp.18955, mapp.20330, mapp.20328 e mapp.20329 di Catasto Terreni (precisando che in secondo luogo, in esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i mapp.20328 e map.20330 vengono ceduti gratuitamente al Comune per allargamento stradale).

TRA.29048/20659 (3.10.2022) – CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI

TRA.29049/20660 (3.10.2022) – SERVITU'

Atto in data 21.9.2022 rep.48492/18835 Notaio Camilla Pelizzatti di Erba con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

cede alla
il diritto di utilizzare la capacità edificatoria che il piano attuativo di cui alla convenzione del 24.5.2022, di cui sopra, ha assegnato all'area di sua proprietà ai mapp.14575, mapp.17990, mapp.18387 e mapp.18390 (al netto di quella già utilizzata per il mapp.14575), ovvero pari a mc.250,77, che sarà utilizzata per la costruzione sull'area al mapp.18955 e mapp.18952.

- in secondo luogo –

costituisce a carico dell'area di sua proprietà ai mapp.14575, mapp.17990, mapp.18387 e mapp.18390 e a favore del contiguo compendio immobiliare di proprietà della società ai mapp.18955, mapp.18952 e mapp.20329, il diritto di realizzare nuove costruzioni ad una distanza dal confine fra le rispettive proprietà inferiore a m.5, purché l'altezza esterna massima dell'edificio che sarà realizzato sul fondo dominante sia posta ad una quota inferiore al piano di calpestio del piano abitabile dell'edificio esistente sul mapp.14575.

Pratiche edilizie:

PIANO ATTUATIVO come sopra specificato.

Destinazione urbanistica:

Come da atto del 24.05.2022 avente come oggetto “CONVENZIONE PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO – AMBITO DI TRASFORMAZIONE EX AT7A MASTENA” trascritto in data 31.05.2022 ai nn. 11651/16474:

il Piano Attuativo è in attuazione diretta della Variante Generale al PGT del Comune approvata con D.C.C. n.10 del 29 marzo 2018, e quindi, attuabile in quanto la convenzione è già stata firmata nel 2022.

Caratteristiche descrittive:

-

Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale:

NESSUNA DISCORDANZA RISCONTRATA

Valutazione:

PREMESSA

Nella valutazione, effettuata sulla base dei dati dimensionali urbanistici, così come definiti nella Convenzione, si è considerata la presenza del progetto allegato.

Si riportano i parametri così come precedentemente riportati, evidenziando la necessità da parte dei soggetti attuatori agli adempimenti così come previsti dalla Convenzione.

Ciò premesso:

Il Piano prevede un volume totale a progetto di metri cubi 965,08.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio a destinazione d'uso residenziale per un totale di quattro unità immobiliari oltre ai volumi interrati e seminterrati (non computabili ai fini urbanistici) destinati a vani accessori pertinenziali alle unità immobiliari principali.

Il dimensionamento urbanistico del Piano Attuativo è il seguente:

- la superficie territoriale del Piano è pari a mq. 1.340,00
- l'indice edificatorio è pari a mq. 0,35 mq/mq
- la S.L.P. dell'edificio esistente è pari a mq. 172,00
- la S.L.P. in progetto oltre l'esistente è pari a mq. 311,32
- le aree standard dovute sono 18 mq. per abitante insediabile
- detrazione muri perimetrali ai sensi della L.R. 31/2014
- detrazione spessori ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014
- incentivo volumetrico del 5% ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 28/2011
- sono ammesse distanze inferiori a dieci metri tra gli edifici interni al piano di lottizzazione in base a quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.
- L'edificio di nuova costruzione avrà un'altezza inferiore al piano di calpestio dell'edificio esistente prospiciente a non potrà essere sopralzato.
- Ai sensi dell'art. 6.1 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, per l'autorimessa è ammessa nell'ambito dei piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, una distanza inferiore dal ciglio stradale rispetto ai metri lineari tre.

Pertanto:

- S.L.P. esistente (fabbricato in proprietà a terzo soggetto) inserita nel Piano di Trasformazione pari a 172,00 mq
- S.L.P. prevista in progetto a destinazione residenziale pari a 311,32 mq

- superficie netta indicativa relativa ai box in progetto pari a 113,00 mq
- superficie netta indicativa relativa alle cantine in progetto pari a 32,00 mq
- superficie netta indicativa relativa alle terrazze praticabili pari a 78,00 mq

Stima diretta

La formula per il calcolo è la seguente:

$$Va = Vmp * Ia$$

Vmp = valore di mercato post trasformazione al netto del costo ipotizzato per l'abbattimento o adeguamento del manufatto insistente sul mappale 18955

Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente considerata 10% - 30%)

Nel caso specifico si considera in via prudenziale, pure l'eventuale necessità di demolizione o adeguamento del manufatto principale insistente sul mappale 18955.

Il lotto di terreno oggetto di stima, è ubicato in una posizione panoramica con vista lago.

Dove:

$$Vmp = Ve * If * S$$

Ve = valore di mercato dell'edificazione

If = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

Quindi:

$$Vmp =$$

311,32 mq (SLP circa ancora realizzabile) x €uro 4.300,00/mq (parametro corrispondente al valore di vendita al nuovo per le caratteristiche insite al mq di zona) = €uro 1.338.676,00

superficie netta indicativa relativa ai box in progetto pari a 113,00 mq x
Euro 1.200,00 = Euro 135.600,00

superficie netta indicativa relativa alle cantine in progetto pari a 32,00
mq x Euro 4.300,00 (coeff. 0,35) = Euro 48.160,00

superficie netta indicativa relativa alle terrazze praticabili pari a 78,00
mq x Euro 4.300,00 (coeff. 0,25) = Euro 83.850,00 + valore indicativo
piscina Euro 40.000,00

costo ipotizzato per abbattimento o adeguamento manufatto insistente
sul mappale 18955, manufatto di circa 565 mc x €/mc 40,00 = pari a
circa Euro 22.000,00

Va = 1.624.286,00 * Ia (considerata al 18% per le caratteristiche
relative all'ubicazione del lotto e per la presenza del progetto) = Euro
292.371,48

totale complessivo valore € 292.371,48

TOTALE QUOTA PARI AD 1/1 DI PIENA PROPRIETA'
APPARTENENTE ALLA SOCIETA'
(al lordo delle regolarizzazioni)

ARROTONDATO AD **€ 292.000,00**

Stato di possesso:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere libero.

Gravami rilevati:

ISC.4630/613 (21.2.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 9.2.2024 rep.381 del Tribunale di Como a favore

e a carico della

per €.306.466,11 di cui €.244.466,11 di capitale.

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

ISC.9031/1302 (2.4.2024) - IPOTECA GIUDIZIALE

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 16.1.2024 rep.38 del Tribunale di Como a favore

e a carico della

per

€.484.845,56 a garanzia del capitale di pari importo.

Grava anche su immobili siti in SAN SIRO Sez. SAN SIRO Località Mastina snc e precisamente:

.unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.9 (reale) con:

mapp.18955 – PT – C/3 – mq.153

TRA.35744/26569 (3.12.2024) – CONCORDATO PREVENTIVO

Decreto di apertura di concordato preventivo emesso in data 23.9.2024 rep.72/2024 del Tribunale di Como a favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO

e a carico della

Grava anche su TUTTI i beni di cui alla premessa.

Gravami rilevati che resteranno in carico all'aggiudicatario:

TRA.19520/13691 (16.11.94) – VINCOLO PERTINENZIALE

Atto in data 21.10.94 rep.39148 Notaio Alberto Cuocolo di Lecco
portante costituzione di vincolo unilaterale pertinenziale a favore del
Comune di Santa Maria Rezzonico e a carico di

tra l'autorimessa oggetto di richiesta
per concessione edilizia da edificare sul terreno al mapp.18955 e il
fabbricato denunciato presso UTE con schede nr.21 e nr.21/1 del
10.3.86 già edificato sullo stesso mapp.18955 con t.m.17753 del
12.2.86.

TRA.16474/11651 (31.5.2022) – CONVENZIONE EDILIZIA

Atto in data 24.5.2022 rep.48131/18594 Notaio Camilla Pelizzatti di
Erba portante – in primo luogo – convenzione edilizia piano attuativo
favore del Comune di San Siro e a carico anche della

, relativamente al mapp.18955 fg.9
(reale) di Catasto Fabbricati, mapp.18955, mapp.20330, mapp.20328 e
mapp.20329 di Catasto Terreni (precisando che in secondo luogo, in
esecuzione degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i
mapp.20328 e map.20330 vengono ceduti gratuitamente al Comune
per allargamento stradale).

TRA.29048/20659 (3.10.2022) – CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI

TRA.29049/20660 (3.10.2022) – SERVITU'

Atto in data 21.9.2022 rep.48492/18835 Notaio Camilla Pelizzatti di
Erba con il quale viene stipulato quanto segue:

- in primo luogo -

cede alla
il diritto di utilizzare la capacità edificatoria che il piano attuativo di cui alla convenzione del 24.5.2022, di cui sopra, ha assegnato all'area di sua proprietà ai mapp.14575, mapp.17990, mapp.18387 e mapp.18390 (al netto di quella già utilizzata per il mapp.14575), ovvero pari a mc.250,77, che sarà utilizzata per la costruzione sull'area al mapp.18955 e mapp.18952.

- in secondo luogo –

costituisce a carico dell'area di sua proprietà ai mapp.14575, mapp.17990, mapp.18387 e mapp.18390 e a favore del contiguo compendio immobiliare di proprietà della
ai mapp.18955, mapp.18952 e mapp.20329, il diritto di realizzare nuove costruzioni ad una distanza dal confine fra le rispettive proprietà inferiore a m.5, purché l'altezza esterna massima dell'edificio che sarà realizzato sul fondo dominante sia posta ad una quota inferiore al piano di calpestio del piano abitabile dell'edificio esistente sul mapp.14575.

6. RIEPILOGO VALORI

LOTTO 12

**Immobili siti in San Siro (Co)
Località Mastena**

BENE 1 – 2 - 3

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = **€uro 292.000,00**

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = **€uro 292.000,00**

TOTALE VALORE LOTTO 12

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al lordo delle regolarizzazioni = **€uro 292.000,00**

Quota di 1/1 di piena proprietà

Al netto delle regolarizzazioni = **€uro 292.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del 5%

per differenza tra oneri tributari
su base catastale e per assenza
di garanzia per vizi e per
rimborso forfettario di eventuali
spese condominiali insolute nel
biennio anteriore alla vendita

= **€uro 14.600,00**

Valore di vendita giudiziaria
dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova

= **€uro 277.400,00**

7. ULTERIORI SPECIFICHE

-

8. CONCLUSIONI

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

In fede.

Erba, 30 aprile 2026

Arch. Raffaella Nespoli